

**INMOVALSELLA S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

(Expresado en dólares norteamericanos)

**NOTA 1. OPERACIONES**

INMOVALSELLA S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde el 13 de abril del año 2016, con inscripción N° 1602 del Registro Mercantil, repertorio N° 14909 el 13 de abril del año 2014, bajo la denominación de INMOVALSELLA S. A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Décima Tercera del Cantón Quito, el 26 de agosto del año 2014.

Mediante Escritura Pública otorgada ante la notaría Décima Tercera del Cantón Quito, el cinco de julio del 2016 con inscripción N° 3056 del Registro Mercantil, repertorio N° 30897 el 12 de julio del 2016 se modificó el objeto social y la reforma de estatutos de la compañía, en los siguientes términos:

La Compañía se dedicará al arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Con éste propósito la Compañía podrá asociarse con personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras relacionadas con su objeto social; y, celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con su objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer derechos o cumplir obligaciones derivadas de su existencia o de su actividad. Sin perjuicio de las prohibiciones consignadas en otras leyes, la Compañía no podrá realizar actividades de carácter financiero.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías en Quito bajo el expediente N° 707781 y con el Registro Único de Contribuyente N° 1792676495001 ante el Servicio de Rentas Internas.

**NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES**

Las políticas contables están basadas en la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2019 y 2018.

b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, que son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un Manual Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

c) Bases de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (US \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

e) Cuentas por cobrar y Provisión para Cuentas Incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses, en el caso del que el crédito se ampliara más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. De hecho, los contratos estipulan hasta 30 días de crédito normal. Pasado ése plazo, se establece una tasa de interés.

La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida

por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado del resultado integral como una provisión para pérdida por deterioro.

f) Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico asignado. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

g) Terreno y Edificios

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como terreno y edificios:

1. Uso en procesos de arriendo o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un periodo de tiempo (vida económica) que exceda los doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro.

Los terrenos y edificios se registran a su costo histórico, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

h) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado del resultado integral.

i) Jubilación Patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en el Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo. Todo trabajador que ha laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir por parte la empresa una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el Código Laboral, y al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago

esperado de las pensiones mensuales y complementarias, así como la anualidad a los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario de agosto de 1998; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

Al cierre del ejercicio 2019, la Compañía no ha dejado pendiente el registro de la provisión por este concepto por ausencia de empleados directos.

j) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de inmuebles se reconocen cuando se entrega el servicio de arrendamiento del Inmueble. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos, una vez entregado definitivamente el servicio.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

- 1) El monto del ingreso puede ser medido con fiabilidad;
- 2) Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la entidad;
- 3) El grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera puede ser medido con fiabilidad.

Los ingresos (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

k) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización de insumos, suministros y materiales.

l) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% al 25% de las utilidades gravables para el año 2019 y 2018.

m) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

n) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

o) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre del 2019, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

### NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el detalle es como sigue:

	2019	2018
Bancos locales	802,42	31.448,30
Total	<u>802,42</u>	<u>31.448,30</u>

#### NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, el detalle es así:

	2019	2018
Cientes	141.373,17	188.355,94
Total	<u>141.373,17</u>	<u>188.355,94</u>

#### NOTA 5.- IMPUESTOS

	2019	2018
Crédito tributario de IVA	74.302,55	41.565,48
Crédito tributario de renta	120.951,35	92.480,20
Total	<u>195.253,90</u>	<u>134.045,68</u>

#### NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, del año 2019 el movimiento es el siguiente:

	2019	2018
Terrenos	3.246.886,00	3.246.886,00
Edificios	2.732.471,00	2.732.471,00
	<u>5.979.357,00</u>	<u>5.979.357,00</u>
Menos Depreciación Acumulada	<u>(286.909,49)</u>	<u>(191.272,99)</u>
Total	<u>5.692.447,51</u>	<u>5.788.084,01</u>

Los movimientos de la propiedad, mobiliario y equipos, durante el período fueron los siguientes:

	2019	2018
Costo histórico al inicio del año	5.788.084,01	5.883.720,51
(+) Adiciones	-	-
(-) Retiros	-	-
Costo al cierre del año	5.788.084,01	5.883.720,51
(-) Depreciación anual	(95.636,50)	(95.636,50)
Total	5.692.447,51	5.788.084,01

#### NOTA 7. ACREEDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Proveedores locales	218.817,26	82.610,27
Otras Cuentas por Pagar	7.000,00	54.048,64
Total	225.817,26	136.658,91

#### NOTA 8. BENEFICIOS A TRABAJADORES POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Aportes al seguro social	1.488,67	1.404,68
Total	1.488,67	1.404,68

#### NOTA 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social.** - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 5'979.359,00 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 5'979.359 acciones de 1,00 dólar cada una.

**Reserva Legal.** - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de la ganancia neta del año a una reserva legal hasta que ésta, como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

**Resultados Acumulados.** - Corresponde a resultados netos retenidos de ejercicios anteriores. De ser positivos, pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

**Impuesto a la Renta.** - La declaración de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República del Ecuador está sujeta a una revisión por la autoridad fiscal por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado al 31 de diciembre de 2019.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para los años 2019 y 2018 es del 22% al 25%, sobre la totalidad de los ingresos gravables. No obstante, las empresas que reinvierten sus utilidades tienen derecho a una reducción del 10% en la tarifa general. Para tal efecto deberán realizar un aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en el cual se produjeron las utilidades.

#### **NOTA 10. LITIGIOS Y ARBITRAJES**

Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucrada la compañía

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no mantiene juicios de ningún tipo, respecto de los cuales la administración y sus asesores legales crean necesario registrar una provisión de contingencia de probable ocurrencia.

Restricciones

Durante el presente ejercicio y el anterior, la Compañía no se encuentra expuesta a restricciones.

#### **NOTA 11. OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

#### **NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos significativos de carácter financiero o de otra índole que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran afectar sobre la situación patrimonial y los resultados, al 31 de diciembre del 2019, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

  
Eliana Mariasol Vorbeck  
GERENTE GENERAL

  
Hanz Gudiño  
CONTADOR GENERAL