

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
EN COMPARATIVO AL AÑO 2018**

- 1 -

Diez de Agosto 300 y Pedro Carbo
Oficina # 202 • Piso 2 • Telf.: 6017839

Cell.: 0994087227 - 0958990418
e-mail: baddi.aurea@gmail.com



INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

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

Contenido:	Páginas No.
Informe de los Auditores Externos Independientes	3 - 5
Estados de Situación Financiera	6 - 7
Estados de Resultados Integrales	8
Estados de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	9
Estados de Flujos de Efectivo (Método Directo)	10
Notas Explicativas a los Estados Financieros	11 - 26

Abreviaturas:

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

PYMES Pequeñas y Medianas Entidades

IASB International Auditing Standards Board

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo al año 2018, así como, las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.**, al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; en comparativo del año 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

- 3 -



En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente, que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superen los beneficios de interés público de la comunicación.

Otros Asuntos

- El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia" al brote del virus COVID-19 originado en China a finales del año 2019. Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, por lo cual el 16 de marzo del 2020 decretó "estado de excepción", que podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica a nivel mundial y del país, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.
- A la fecha del presente informe, se encuentran en proceso de preparación los anexos tributarios correspondientes al año 2019 por parte del sujeto pasivo de impuesto, los mismos que deberán ser presentados conjuntamente con los Informes de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias al Servicio de Rentas Internas (SRI) hasta noviembre 30 del 2020.

AuditPlus Cia. Ltda.

AuditPlus
Auditores y Contadores Independientes Cia. Ltda.
SC - RNAE No. 646

Baddi Aurea A.

CPA Baddi Aurea A.
Socio de Auditoría
Registro # 0.17287

Guayaquil, Abril 9 del 2020

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	165,234	232,187
Activos por impuestos corrientes	4	4,360	27,082
Servicios y otros pagos anticipados		0	11
Total activos corrientes		169,594	259,280
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO:			
Terrenos	5	500,000	500,000
TOTAL ACTIVOS		669,594	759,280



Ec. Marcelo Ramírez Lascano
 Gerente General
 C.I.: 0918412644



CBA Silvana Meza Calderón
 Contador General
 RUC No. 0930946496001

Ver notas explicativas a los estados financieros



INMOBILIARIA INRAMICORP S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Pasivo por impuesto corriente	6, 7	24,119	10,229
Otro pasivo corriente		<u>2,273</u>	<u>0</u>
Total pasivos corrientes		<u>26,392</u>	<u>10,229</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO:			
Otra cuenta y documento por pagar, relacionada	8, 11	454,509	734,509
Depósitos en garantía	9	<u>37,886</u>	<u>37,886</u>
Total Pasivos a largo plazo		<u>492,395</u>	<u>772,395</u>
TOTAL PASIVOS		<u>518,787</u>	<u>782,624</u>
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	10	800	800
Resultados acumulados, neto		(24,144)	0
Ganancia del periodo		<u>174,152</u>	<u>(24,144)</u>
Total Patrimonio neto de los accionistas		<u>150,808</u>	<u>(23,344)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>669,595</u>	<u>759,280</u>


 Ec. Marcelo Ramírez Lascano
 Gerente General
 C.I.: 0918412644


 CBA Silvana Meza Calderón
 Contador General
 RUC No. 0930946496001

Ver notas explicativas a los estados financieros.

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	12	227,315	85,243
MENOS: COSTO DE VENTAS		<u>(0)</u>	<u>(99,810)</u>
GANANCIA BRUTA		227,315	(14,567)
MENOS: GASTOS OPERACIONALES:			
Administrativos y ventas		4,039	9,552
Financieros		<u>0</u>	<u>25</u>
Total Gastos Operacionales		4,039	9,577
GANANCIA (PÉRDIDA) OPERACIONAL		223,276	(24,144)
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>0</u>	<u>0</u>
		223,276	(24,144)
MENOS:			
Participación a trabajadores (15% PUT)	10	0	0
Impuesto a la renta causado (25% IR)	10	49,805	0
Totales		49,805	0
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO		173,471	(24,144)


 EC. Marcelo Ramírez Lascano
 Gerente General
 C.I.: 0918412644


 CBA Silvana Meza Calderón
 Contador General
 RUC No. 0930946496001

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados, neto</u>	<u>(Pérdida) Ganancia del Periodo</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2017	800	0	0	800
Transferencia Pérdida del periodo			(24,144)	(24,144)
Diciembre 31, 2018	800	0	(24,144)	(23,344)
Transferencia Ganancia neta del periodo Ajuste		(24,144)	24,144 173,471 681	173,471 681
Diciembre 31, 2019	<u>800</u>	<u>(24,144)</u>	<u>174,152</u>	<u>150,808</u>


 Ec. Marcelo Ramírez Lascano
 Gerente General
 C.I.: 0918412644


 CBA Silvana Meza Calderón
 Contador General
 RUC No. 0930946496001

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo en las actividades de operación:		
Cobros Recibido de clientes	227,315	85,243
Pagado a proveedores y empleados	(14,948)	(118,607)
Intereses pagados	(0)	(25)
Impuestos a las ganancias	<u>(0)</u>	<u>(6,819)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>212,367</u>	<u>(40,208)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Valores (pagados) recibidos de compañía relacionada	(279,320)	234,509
Depósitos en garantía recibido para arriendo de un terreno	<u>0</u>	<u>37,886</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiación	<u>(279,320)</u>	<u>272,395</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución neta) Aumento neto del efectivo	(66,953)	232,187
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>232,187</u>	<u>0</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>165,234</u>	<u>232,187</u>



E.C. Marcelo Ramírez Lascano
 Gerente General
 C.I.: 0918412644



CBA Silvana Meza Calderón
 Contador General
 RUC No. 0930946496001

Ver notas explicativas a los estados financieros



INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganancia del periodo antes de impuestos:	223,276	(24,144)
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Provisión para impuesto a la renta causado (25%)	(49,805)	(0)
Cambios en activos y pasivos (Incremento y/o Disminución):		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(0)	800
Activos por impuestos corrientes	22,722	(27,082)
Servicios y otros pagos anticipados	11	(11)
Otros pasivos corrientes	2,273	0
Otras obligaciones corrientes	13,890	10,229
Total ajustes	(10,909)	(16,064)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	212,367	(40,208)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Valores (pagados) recibidos de compañía relacionada	(279,320)	234,509
Depósitos en garantía recibido para arriendo de un terreno	0	37,886
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiación	(279,320)	272,395
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
(Disminución neta) Aumento neto del efectivo	(66,953)	232,187
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	232,187	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	165,234	232,187


 Econ. Marcelo Ramírez Lascano
 Gerente General
 C.I.: 0918412644


 CBA Silvana Meza Calderón
 Contador General
 RUC No. 0930946496001

Ver notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada el 19 de diciembre del 2017. Su actividad principal es dedicarse a la compra - venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Para la entidad, el periodo 2018 es el inicio de las operaciones efectivas.

Su domicilio tributario es en la provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil, su establecimiento principal está ubicado en la calle Tulcán # 809 y Hurtado, a una cuadra de las oficinas de Deloitte.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Bases de la Preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

Moneda Funcional – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Activos y Pasivos Financieros – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos.

El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

- **Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente fueron medidas al costo amortizado, la cual al final del periodo 2018 ha sido cancelada.
- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su costo histórico. Las cuentas por pagar relacionadas han sido contratadas a largo plazo.

Servicios y Otros Pagos Anticipados – Representan anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios que son liquidados en función a la entrega de la factura, y también incluyen los pagos por primas de seguros contratadas y amortizadas durante el período de vigencia de las mismas.

Activos por Impuestos Corrientes – Representan crédito tributario de retención en la fuente de impuesto a la renta practicados por los clientes, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal. De igual forma se incluyen las retenciones del impuesto al valor agregado recibidas.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

Propiedades, planta y equipos - Los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con las condiciones necesarias para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

Medición en el momento del reconocimiento - Las propiedades, planta y equipos se contabilizan bajo el modelo del costo.

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

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

El costo inicial de los activos fijos comprende el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades, planta y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Retiro o venta de activos fijos - La utilidad o pérdida que surja de la venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso del retiro del elemento porque ya no cumple con la definición de Activo, se enviará a resultados su saldo en libros pendiente por depreciar.

Pasivos por impuestos corrientes – Incluye los impuestos relacionados con las retenciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, así como el cobro del impuesto al valor agregado por las ventas. También incluye el gasto por impuesto a la renta por pagar corriente.

Para el periodo 2018 la empresa presenta crédito a tributario de impuesto a la renta.

Obligaciones Corrientes - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

Pasivos a largo plazo – Incluye depósitos en garantía por valores recibidos por arriendo de bien inmueble cuyos valores son reconocidos al costo histórico.

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

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta o alquiler de bienes inmuebles, menos los descuentos dentro del período. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Reconocimiento de Costos y Gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen, y que básicamente corresponden al mantenimiento del bien.

Los gastos de administración corresponden a gastos de notario, permisos municipales; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

Estado de Flujos de Efectivo - Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado del Resultado Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

Transacciones con Partes Relacionadas. - Las transacciones con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.

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

- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la entidad tiene la intención de liquidar por su importe o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes – Se clasifican en el estado de situación financiera los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a un año, contados a partir de la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los superiores a ese periodo.

Estimaciones y Juicios Contables Críticos - La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con las NIIF para Pymes, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran conformados como sigue:

Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Fondos en caja chica	0	0
Bancos	<u>165,234</u>	<u>232,187</u>
Total	<u>165,234</u>	<u>232,187</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de Bancos representa fondos en dólares depositados en la cuenta corriente local que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano, por US\$165,234. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de activos por impuestos corrientes son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Impuestos y Retenciones	4,360	27,082
Total	<u>4,360</u>	<u>27,082</u>

Impuestos corrientes, representan los valores por retenciones recibidas por concepto de IVA que suman en total US\$4,360

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

En los años 2019 y 2018, se presenta un resumen de los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto fueron como sigue:

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	200,000	200,000
Adquisiciones neta	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
Saldos al fin del año	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>

Al 31 de diciembre del 2019 el saldo representa el valor del terreno, cuyo monto no presenta variación con respecto al 2018.

6. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El saldo de otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son como siguen:

	...Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Obligaciones tributarias	<u>24,119</u>	10,229
Total	<u>24,119</u>	<u>10,229</u>

Obligaciones tributarias, incluye principalmente el impuesto a la renta por pagar, por US\$24,119

7. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de pasivos a largo plazo se presentan como siguen:

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

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

	... Diciembre 31... <u>2019</u>	<u>2018</u> (U.S. dólares)
Préstamo compañías relacionadas GRUPRA	454,509	734,509
Depósito en Garantía por arriendo	37,886	37,886
Total	<u>492,395</u>	<u>772,395</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de la cuenta por pagar a relacionada corresponde a 2 préstamos otorgados por Grupra que no generan intereses, uno de ellos por US\$ 500,000 y otro por US\$ 234,509. El primer préstamo fue utilizado para la adquisición de bien inmueble. Actualmente se devengan conforme a los términos acordados.

El depósito en garantía es un valor entregado por INARPI S.A., arrendataria del terreno corresponde a dos meses de arriendo según contrato de arriendo.

8. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACION TRIBUTARIA

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de la entidad por los años 2019 y 2018, han sido efectuado de acuerdo a disposiciones establecidas por la autoridad tributaria y la conciliación tributaria fue preparada, tal como mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31... <u>2019</u>	<u>2018</u> (U.S. dólares)
Ganancia del período antes de provisiones	174,152	(24,145)
Menos: 15% de Participación para trabajadores, Nota 10	<u>0</u>	<u>0</u>
Ganancia tributable	0	0
Más: Gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>0</u>
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	0	0
Porcentaje de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado, (Nota 10 a los Efs)	<u>0</u>	<u>0</u>
A CONTINUACIÓN:		
Impuesto a la renta causado, (Nota 10 a los Efs)	<u>49,805</u>	<u>0</u>

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

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

Menos: Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(18,186)	(6,819)
Menos: Crédito tributario de años anteriores	(6,819)	0
Menos: Crédito tributario por impuesto a la salida de divisas	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo impuesto a favor del contribuyente	<u>24,800</u>	<u>(6,819)</u>

Se ha cumplido con la preparación de las declaraciones de impuestos mensuales durante el año 2019, y presentación al Servicio de Rentas Internas, e inclusive los Anexos transaccionales Simplificados (ATS).

Las declaraciones tributarias están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

9. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el patrimonio neto se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – El capital social de la entidad está constituido por 800 acciones todas ordinarias, nominativas, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$1.00 cada una, respectivamente.

Reserva Legal – Al final del periodo correspondiente al año 2019, no se realizó la apropiación del 10%

10. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos partes relacionadas, se desglosan como sigue:

Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U. S. dólares)	
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar a parte relacionada, GRUPRA S. A.	454,509	734,509
Gastos operacionales:		
Mantenimiento patio /común)	0	32,695
Notarios, certificaciones bancos	0	9,307

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

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

Las transacciones han sido efectuadas bajo condiciones similares de negocios y precios pactados como si se hubieren realizado con terceros.

11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

El comportamiento de los ingresos de actividades ordinarias - ventas y costo de ventas durante los años 2019 y 2018, se presentaron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos Operacionales:		
Ingresos de actividades ordinarias – Ventas	227,315	85,243
Costo de ventas	<u>0</u>	<u>(99,810)</u>
Ganancia (perdida) bruta	<u>(227,315)</u>	<u>(14,567)</u>

Los ingresos del año 2019, se originan por el arriendo de bien inmueble a la compañía INARPI S.A. mediante contrato suscrito en Agosto 2018 con plazo de un año, renovable por acuerdo entre las partes.

Al 31 de diciembre del 2019, las ventas se incrementaron en US\$142,072 que corresponde al 166,67% con respecto al 2018.

12. GASTOS DE OPERACION

Los saldos de gastos de ventas y administrativos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(U.S. dólares)	
Suministros de Oficina	48	40
Notarios certificaciones bancos	0	9,307
Impuestos, contribuciones y otros	1,967	205
Auditorías, consultoría tributarias	1,918	0
Comisiones bancarias	15	0
Otros	91	0
Total	<u>4,039</u>	<u>9,552</u>

En el año 2019, los gastos operativos guardan relación con la gestión administrativa y operativa.

Los gastos financieros en el periodo 2019 suman US\$15 correspondiente a gastos por mantenimiento de cuentas bancarias.

13. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 09, 2020), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
