

MASTERPLAN PROMOTORES INMOBILIARIOS S.A.

RUC 0993089877001

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL PERIODO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACION GENERAL

La compañía Masterplan Promotores Inmobiliarios S.A., fue constituida mediante escritura pública celebrada con fecha 2 Marzo del 2018, ante el notario Público Sexagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Ab. Jose Morante Valencia y se inscribió en el Registro Mercantil de Guayaquil el 02 de marzo 2018.

La compañía es una sociedad anónima radicada en el Ecuador , el domicilio está ubicado Edificio Plaza Sambocity Bloque B Local Comercial PB 06, está compuesto por tres accionistas el señor **VICTOR FLORENCIO NAULA MENDEZ**, por sus propios derechos propietario y suscriptora de 6.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, pagadas en un 100% de su valor y **RATNER S.A** representada por Patricia Elizabeth Pacheco Jara , por sus propios derechos propietario y suscriptora de 4.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, pagadas en un 100% de su valor y Los accionistas concurrentes que representan la totalidad del capital de la Compañía que es de DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA.

El objeto de social siendo su actividad principal el arrendamiento, compra y venta de bienes inmuebles, así como también realizar la gerencia integral de proyectos inmobiliarios.

1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad en la cuenta corriente en el Banco de la Producción y a los fondos de caja chica y rotativo para cubrir valores mínimos.

Composición:	<u>2019</u>
CAJA CHICA	400,00
FONDO ROTATIVO	500,00
BANCO	<u>8.842,23</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	9.742,23

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a cuentas por cobrar al cliente Fideicomiso Torre Central por honorarios de Gerencia de Proyectos, este saldo tiene fecha de vencimiento 30 días y no genera intereses.

Composición:	<u>2019</u>
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	13.260,00
GUADALUPE SALAZAR	4.500,00
SAHUN S.A.	<u>15.000,00</u>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	32.760,00

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde al valor desembolsado a DOLORES RENDÒN BRIONES por la elaboración de planos

Composición:	<u>2019</u>
ANTICIPO PROVEEDORES	1.900,77

IMPUESTOS POR RECUPERAR

- (1) Corresponde principalmente a créditos tributarios por Retención Impuesto a la Renta e IVA del año 2019

Composición:	<u>2019</u>
IVA PAGOS REALIZADOS	2.376,42
2% RETENCION EN LA FUENTE	<u>1.120,00</u>
	3.496,42

Propiedad y equipos

La propiedad y equipos de la compañía se componen de Muebles y Enseres y Equipos de Computación.

Las propiedades y equipos se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. La amortización se calcula usando el método lineal de acuerdo a NIC 16 para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- **Muebles y enseres** 10 años
- **Equipo de Computación** 3.33 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus propiedades y equipos.

Composición:	<u>2019</u>
MUEBLES Y ENSERES	5.710,42
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.865,68
DEPRECIACION ACUMULADA DE EQUIPO DE COMPUTACION	-170,88
DEPRECIACION ACUMULADA DE MUEBLES Y ENSERES	<u>-922,80</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	6.482,42

Las principales propiedad y equipos son la adquisición de mobiliarios, la central del Aire Acondicionado y computador e impresoras.

Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de la adquisición de 11 terrenos para el proyecto.

Composición:

2019

SOLAR 12 MANZANA 12 UBICADO URBANIZACION SAMBOCITY SEGUND ETAPA DENOMIDAD MANHATTAN PARK PARROQUIA SATELITE LA AURORA	25.500,00
SOLAR NUMERO 38 MANZANA 5 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	31.297,28
SOLAR NUMERO 37 MANZANA 5 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 36 MANZANA 5 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 35 MANZANA 5 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 34 MANZANA 5 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 33 MANZANA 5 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 32 MANZANA 5 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 3 MANZANA 4 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 2 MANZANA 4 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	19.284,12
SOLAR NUMERO 1 MANZANA 4 ETAPA MADISON PARK III DEL CONJUNTO RESIDENCIAL SAMBOCITY UBICADO EN EL SECTOR DE LA AURORA	<u>23.517,13</u>
TERRENOS	234.587,40

ACTIVOS NO CORRIENTE

Corresponde principalmente a valores entregados por la Escritura de Cesión de Derechos de Promesa de Compra venta del Solar 21 Mz 3 de la primera Etapa de Hollywood Park , que realizo la Compañía Ratner S.A. a favor de la compañía y los desembolsos para la compra de un terreno

Composición:

2019

ANTICIPOS VERMIGILIO S.A. PROMESA COMPRA VENTA SOLAR 21 MZ 3	110.000,00
ANTICIPOS COMPRA DE TERRENOS ETAPA MADISON	<u>15.000,00</u>
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	125.000,00

ACTIVOS DE CONTRATOS

Composición: **2019**

CONTRATOS DE COMERCIALIZACION 2.946,42

Corresponde a las comisiones pagadas al promotor por la gestión de venta de los inmuebles

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición: **2019**

PROVEEDORES 2.935,91

Corresponde principalmente MARCELA GALEAS ESPINOZA por la factura de servicios de alquiler por eventos de promoción realizados que se esta cancelando de forma mensual .

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria

Situación fiscal

La compañía no ha sido fiscalizado desde su constitución.

Impuestos por pagar

Composición:

IMPUESTO A LA RENTA	102,44
RETENCIONES DE IVA	<u>125,86</u>
	228,30

Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

Composición: **2019**

ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	8.791,11
---------------------------------	----------

INGRESOS CONTRATOS CLIENTES

(a) **Ingresos procedentes de facturación:**

Composición	<u>2019</u>
HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS FIDEICOMISO	30.000,00
HONORARIOS GERENCIA DE PROYECTOS	<u>26.000,00</u>
INGRESOS DE OPERACIÓN	56.000,00

Corresponde a la facturación por Honorarios de Gerencia de Proyectos.

(b) Activos y Pasivos de contratos con clientes

Composición:	<u>2019</u>
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALIZACION RESERVA SARA TUMBACO	500,00
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALIZACION RESERVA YLEANA EDITH SALGUERO ROSADO	500,00
CUENTAS POR PAGAR PROMITENTE COMPRADOR MZ 21 SOLAR 03 EVA OLAYA	<u>64.500,00</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES	65.500,00

Corresponde principalmente a valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes.

CUENTAS POR PAGAR

Composición:	2019
PRESTAMOS VICTOR NAULA	3.985,00
CUENTAS POR PAGAR RATNER	349.087,40
RATNER. COMPRA VENTA SOLAR 21 MZ 3	<u>60.000,00</u>
PRESTAMOS	413.072,40

Corresponde principalmente a la cesion de derechos por los valores entregados por la Escritura de Cesión de Derechos de Promesa de Compra venta del Solar 21 Mz 3 de la primera Etapa de Hollywood Park , que realizo la Compañía Ratner S.A. a favor de la compañía y el préstamo por la compra de los 11 terrenos

CAPITAL SOCIAL

Composición:	
VICTOR FLORENCIO NAULA MENDEZ	6.000,00
RATNER S.A.	<u>4.000,00</u>
CAPITAL	6.000,00

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros

Composición:

COSTOS Y GASTOS	104.588,41
-----------------	------------

3. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron aprobados en Junta de Accionistas celebrada el día 05 de marzo del 2020



CPA Wendy Saavedra Chávez
CONTADORA
N0.013670