

INMOBELAIR S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBELAIR S.A., fue constituida en la Provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil el Junio 16 de 2005.

La actividad principal es compra, venta, permuta, arrendamiento de todo tipo de bienes inmuebles urbanos y rurales; corretaje e intermediación inmobiliaria, mandato, administración de bienes inmuebles, construcción de viviendas, edificios e instalaciones para comercio e industria.

Su domicilio está ubicado en Guayaquil en las calles: ARTURO SERRANO Intersección: LOS RIOS. Ciudadela LAS ACACIAS.

2. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros de Inmobelair S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

3.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos líquidos, el efectivo disponible y depósitos a la vista en instituciones financieras locales.

3.5 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales.

3.6 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a clientes la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

3.7 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019; la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

3.8 Propiedades, planta y equipos

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial.**- Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial.**- Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.
- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.**- El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)	Valor residual
Edificios	50	Sin residual
Maquinaria y equipo	10	Sin residual
Muebles, enseres e instalaciones	10	Sin residual
Vehículo	5	Sin residual
Equipo de computación	3	Sin residual

A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.9 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

3.10 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.11 Proveedores 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. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

3.12 Obligaciones con instituciones financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

3.13 Obligaciones y beneficios a los empleados

Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IEBS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - La Compañía cuenta con un plan de beneficio definido para jubilación patronal, requerido y normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el

cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

3.14 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

3.15 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para el año 2019 es de 25% según el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el año 2018 la tasa era del 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.16 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Reserva legal. - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

- **Resultados acumulados.**- en este grupo contable se registran las utilidades y/o pérdidas netas retenidas y del ejercicio, los ajustes provenientes por la Adopción de NIIF, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

3.17 Ingresos Ordinarios

La compañía INMOBELAIR SA se dedica a la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de sus bienes y/o servicios al comprador y en consecuencia transfiere, los riesgos y beneficios inherentes al bien y/o servicio entregado y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3.18 Costos y Gastos

Costos de ventas. - en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

3.19 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.20 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4. ADMINISTRACION Y GESTION DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa

el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

b) Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

d) Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

e) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la composición es la siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CAJA		
BANCOS LOCALES	161.004	159.455
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	161.004	159.455

El saldo corresponde a la cuenta corriente No. 1550611055 del Banco Internacional la cual no tiene ningún tipo de restricción de uso.

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos son los siguientes:

DETALLE		SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
CLIENTES LOCALES	(1)	73.181	1.839
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(2)	42.946	42.946
ANTICIPO A PROVEEDORES		1.500	1.400
CREDITO TRIBUTARIO SRI		10.043	11.682
TOTAL CUENTAS POR COBRAR		127.672	57.868

(1) El saldo de los clientes locales corresponden principalmente a la venta de 2 vehículos a la compañía Gruvalcorp S.A. (US\$ 66.166) y alquiler de bienes inmuebles a otros clientes (US\$ 7.015), con plazos de hasta 30 días, sin devengar intereses.

(2) Corresponde a deuda de varios clientes generadas entre 2016 y 2017. OBSPRINT por US\$ 34.176,00 y EMDECO por US\$ 8.770,61

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	<u>Saldo 1 enero del 2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al 31 diciembre del 2018</u>
<u>Costos</u>				
TERRENO	1.312.350	-	-	1.312.350
EDIFICIO	954.861	-	-	954.861
MUEBLES Y ENSERES	49	6.132	-	6.181
MAQUINARIA	8.637	-	-	8.637
VEHICULO	105.418	53.571	79.848	79.141
TOTAL	2.381.316	59.703	79.848	2.361.171
<u>Depreciación acumulada</u>				
(-) Depreciación	210.821	51.835	69.546	193.109
Importe neto en libros al 31 de diciembre	2.170.495	7.868	149.394	2.168.062
	<u>Saldo 1 enero del 2019</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al 31 diciembre del 2019</u>
<u>Costos</u>				
TERRENO (1)	1.312.350	-	-	1.312.350
EDIFICIO (2)	954.861	-	-	954.861
MUEBLES Y ENSERES	6.181	-	1.500	4.681
MAQUINARIA	8.637	-	-	8.637
VEHICULO	79.141	-	79.141	-
TOTAL	2.361.171	-	80.641	2.280.529
<u>Depreciación acumulada</u>				
(-) Depreciación	193.109	33.361	26.048	200.422
Importe neto en libros al 31 de diciembre	2.168.062	33.361	106.689	2.080.107

(1) Corresponde a un terreno de 800 Mts², solar 161 ubicado en la Lotización Manglero de la Parroquia La Puntilla del Cantón Samborombón.

(2) Representan 3 inmuebles que son: Oficinas y parqueos ubicados en el edificio The Point, un local comercial ubicado en ciudadela Alborada y un local comercial ubicado en el barrio Centenario.

9. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos son los siguientes:

DETALLE		SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
PROVEEDORES	(1)	11.033	7.468
PROVISIONES LOCALES		-	989
ADMINISTRACION TRIBUTARIA		3.191	856
LESS		209	216
BENEFICIOS DE LEY EMPLEADOS	(2)	4.293	3.889
CTAS POR PAGAR DIVERSAS		12.056	16.046
ANTICIPOS DE CLIENTES LOCALES		14	-
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR		30.799	29.467

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponde a facturas pendientes de pago a proveedores nacionales por compras de bienes y servicios con vencimientos de hasta 30 días.

(2) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, décimo tercer y cuarto sueldo.

10. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos son los siguientes:

DETALLE		SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
OTRAS CTAS. PAGAR DIVERSAS RELAC. L/P	(1)	1.926.196	1.925.746
DEPOSITOS GARANTIA	(2)	6.584	6.584
JUBILAC PATRONAL Y DESHAUCIO		26	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR L/P		1.932.808	1.932.331

(1) Corresponde principalmente a los siguientes acreedores:

Gruvalcorp S.A.	US\$	51.405
Carneslistas S.A.	US\$	86.500
Familia Valencia Reyes (accionistas)	US\$	1.747.769

Estos valores han sido prestados desde la constitución de la compañía hasta el año 2017, los cuales han sido destinados para la adquisición de los bienes inmuebles detallados anteriormente. Estos montos no generan intereses de ningún tipo y no tienen fecha de vencimiento.

(2) Corresponde a los depósitos en garantía entregados por los arrendatarios, dentro del giro del negocio de la compañía (alquiler de bienes inmuebles).

11. IMPUESTOS

A. Impuesto a la Renta

La compañía durante los años 2018 y 2019 ha presentado pérdidas, por lo cual no ha causado un Impuesto a la Renta

B. Impuestos por cobrar y por pagar

Los impuestos por cobrar y pagar se componen de:

	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
IMPUESTO POR RECUPERAR		
CREDITO TRIBUTARIO IVA	-	6.596
CREDITO TRIBUTARIO IMP RENTA	10.043	5.086
	10.043	11.682

IMPUESTO POR PAGAR

RETENCIONES EN LA FUENTE IMP RENTA
 RETENCIONES EN LA FUENTE IVA
 IMPTO MENSUALES X PAGAR

	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
	227	187
	296	248
	2.668	421
	<u>3.191</u>	<u>856</u>

C. Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2016 al 2018 se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

D. Conciliación tributaria - contable

A continuación, se detalla la conciliación tributaria sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	Al 31 de diciembre de:	
	2019	2018
Utilidad/perdida antes de impuesto a la renta	(18.411)	(43.530)
Mas (menos) partidas de conciliación:		
(+) Gastos no deducibles	645	16.524
Utilidad gravable	<u>(17.766)</u>	<u>(27.006)</u>
Impuesto a la renta causado 25%	-	-
Anticipo correspondiente ejercicio	-	4.773
Impuesto a la renta del periodo	-	(4.773)
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	5.707	5.070
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Crédito tributario próximo año	<u>5.707</u>	<u>5.070</u>

12. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 161.250 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los accionistas de Inmobelair S.A. son:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL		
Fideicomiso Gruvalcorp	6.449,96	6.449,96
Jenny del Rosario Reyes Garrido	0,04	0,04
TOTAL CAPITAL SOCIAL	6.450	6.450
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		
RESERVA LEGAL	90.513	90.513
UTILIDAD AÑOS ANTERIORES	39.198	39.198
UTILIDAD DEL EJERCICIO	287.424	335.727
TOTAL PATRIMONIO	405.176	423.586

13. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de esta cuenta son los siguientes:

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
ACTIVIDADES ORDINARIAS		
ALQUILER BIENES (1)	75.145	81.324
OTROS INGRESOS		
INGRESOS VARIOS	9.321	13.011
UTILIDAD VENTA ACTIVOS (2)	6.940	-
TOTAL INGRESOS	91.407	94.336

(1) Corresponde a la facturación realizada por el alquiler de bienes inmuebles.

(2) Corresponde a la utilidad generada por la venta de los vehículos a la compañía Gruvalcorp S.A.

14. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de esta cuenta se muestra a continuación.

DETALLE	SALDO AL 31-12-19	SALDO AL 31-12-18
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
6.1.01.01.001 SUELDOS ADMINISTRATIVOS	12.000	12.000
6.1.01.01.004 SERVICIOS PRESTADOS -ADMINISTRATIVO-	10.000	1.846
6.1.01.01.006 ALIMENTACION GERENCIA	-	598
6.1.01.01.007 APORTE PATRONAL, SECAP E IESCE -ADMINISTR	1.458	1.458
6.1.01.01.008 DECIMO TERCER SUELDO -ADMINISTRATIVO-	1.000	999
6.1.01.01.009 DECIMO CUARTO SUELDO -ADMINISTRATIVO-	381	379
6.1.01.01.010 FONDO DE RESERVA -ADMINISTRATIVO-	999	999
6.1.01.01.011 VACACIONES -ADMINISTRATIVO-	416	1
6.1.01.01.016 JUBILACION PATRONAL	-	-

6.1.01.01.017	DESAHUCIO	26	-
6.1.01.01.019	TELEFONO CELULAR FAX E INTERNET ADMIN.	81	833
6.1.01.01.021	AGASAJOS MUCUMPLEAÑOS	-	700
6.1.01.01.022	DEPRECIACION -ADMINISTRATIVO-	33.360	51.834
6.1.01.01.026	MATRICULACION VEHICULOS	-	1.287
6.1.01.01.027	MANTENIMIENTO VEHICULOS	-	144
6.1.01.01.030	MANTEN. Y REPARAC. DE OFICINAS ADMIN.	1.762	613
6.1.01.01.034	GASTOS LEGALES ADMIN	273	1.585
6.1.01.01.035	GASTOS DE SEGURO -ADMINISTRATIVO-	1.680	5.484
6.1.01.01.039	HONORARIOS PROFESIONALES ADMIN.	18.671	6.858
6.1.01.01.043	IMPUESTOS MUNICIPALES	7.022	8.045
6.1.01.01.044	IMPUESTOS FISCALES	1.956	1.950
6.1.01.01.047	CUOTAS Y SUSCRIPCIONES	17.974	15.820
6.1.01.01.051	MULTAS INTERESES	-	20
6.1.01.01.053	SUMINISTROS DE OFICINA	30	18
6.1.01.01.056	CORREO COURIER	-	67
6.1.01.01.057	OTROS ADMINISTRATIVOS	-	424
6.1.01.01.058	VARIOS ADMINISTRATIVOS	-	9.557
6.1.01.01.060	GASTOS DE GESTION	-	657
6.1.01.01.067	MANTENIMIENTO EDIFICIOS	-	3.244
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		109.096	127.433
GASTOS VENTAS			
610102040	SUMINISTROS DE OFICINA	-	18
TOTAL GASTOS VENTAS		-	18
GASTOS FINANCIEROS			
6.1.02.02.002	COSTO CHEQUERA	-	-
6.1.02.02.006	GASTOS BANCARIOS VARIOS	75	94
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		75	94
GASTOS NO DEDUCIBLES			
6.1.03.01.001	MULTAS EN DECLARACIONES AL FISCO e I.E.S	14	18
6.1.03.01.002	GASTOS NO DEDUCIBLES.	630	-
TOTAL GASTOS NO DEDUCIBLES		645	18
OTROS GASTOS			
61041001	GASTOS POR IMPUESTO RENTA	-	4.773
TOTAL OTROS GASTOS		-	4.773
TOTAL GASTOS		109.817	132.337

15. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2019, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente, o requieran su revelación.

16. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la gerencia de la compañía los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.