

# **INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

### **CONTENIDO:**

- 1. Estado de situación financiera**
- 2. Estado de resultado integral**
- 3. Estado de cambios en el patrimonio**
- 4. Estado de flujos de efectivo**
- 5. Notas a los estados financieros**

INMOBILIARIA CHORROHUYCU CIA.LTDA  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
 (EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4.1	44.125.44	36.169.02
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO	4.2	0.00	5.954.35
OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO	4.3	4.026.13	7.552.81
GASTO PAGADO POR ANTICIPADO	4.4	649.74	374.57
OTROS ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	4.5	19.011.38	13.189.30
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>67.812.68</b>	<b>63.240.05</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	4.6	112.203.71	121.450.79
INVERSIONES DE LARGO PLAZO	4.7	9.0000.00	9.0000.00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>121.203.71</b>	<b>130.450.79</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>189.016.39</b>	<b>193.690.84</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	4.8	0.00	412.51
OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADA	4.9	0.00	0.00
OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA	4.10	259.35	253.05
PRESTAMO ACCIONISTAS	4.11	0.00	0.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	4.12	4.612.30	3.866.70
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>4.871.65</b>	<b>4.532.26</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>4.871.65</b>	<b>4.532.26</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL		111.520.00	111.520.00
RESERVA LEGAL		5.035.03	5.035.03
OTRAS RESERVAS		9.295.71	9.295.71
RESULTADOS ACUMULADOS	4.13	63.307.84	77.119.99
RESULTADOS DEL EJERCICIO		-5.013.84	-13.812.15
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>184.144.74</b>	<b>189.158.58</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>189.016.39</b>	<b>193.690.84</b>

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA.  
LTDA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>INGRESOS</b>			
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
VENTA DE SERVICIOS		80.184.00	80.184.00
UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES		0.00	0.00
INTERESES		171.71	195.94
OTROS INGRESOS		206.79	21.72
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>80.562.50</b>	<b>80.401.66</b>
<b>(-) GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
SUELDOS Y DEMÁS REMUNERACIONES		27.074.71	26.748.92
APORTES IESS ( INCLUYE F.RESERVA)		5.623.92	5.297.95
BENEFICIOS A EMPLEADOS		5.270.60	5.513.57
COMISIONES		107.52	290.61
REPARACIONES		7.440.27	9.388.45
SERVICIOS BÁSICOS		1.800.00	1.800.00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		2.085.47	5.866.15
DEPRECIACIONES		9.247.08	8.504.58
SEGUROS		1.531.29	899.22
OTROS GASTOS ADMINISTRATIVOS		25.395.48	29.904.36
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>85.576.34</b>	<b>94.213.81</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
PERDIDA DEL EJERCICIO		-5.013.84	-13.812.15
GASTO DE PARTICIPACION LABORAL		0.00	0.00
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	4.12	0.00	0.00
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA.

CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO DE NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC) A NORMAS INTERNACIONALES

(NIIF)

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Conceptos	CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
	Capital social	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio	
<b>SALDO INICIAL 1 DE ENERO DEL 2018</b>	111,520.00	5,035.03	9,295.71	469.70	76,650.29	-13,812.15	189,158,58
Transferencia a Resultados Acumulados				-13,812.15		13,812.15	
Pago Dividendos							
Transferencia a Reserva Legal							
Aporte de Capital en Trámite							
Otros cambios del Patrimonio							
Resultado del Ejercicio 2019						-5,013.84	
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019</b>	111,520.00	5,035.03	9,295.71	-13,342.45	76,650.29	-5,013.84	184,144,74

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA.

CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO DE NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD (NEC) A NORMAS INTERNACIONALES (NIIF)

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Conceptos	CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
	Capital social	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio	
<b>SALDO INICIAL 1 DE ENERO DEL 2018</b>	111,520.00	5,035.03	9,295.71	0.00	76,650.29	469.70	202,970.73
Transferencia a Resultados Acumulados				469.70		-469.70	
Pago Dividendos							
Transferencia a Reserva Legal							
Aporte de Capital en Trámite							
Otros cambios del Patrimonio							
Resultado del Ejercicio 2018						-13,812.15	
<b>SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018</b>	111,520.00	5,035.03	9,295.71	469.70	76,650.29	-13,812.15	189,158.58

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO**

	CÓDIGO	SALDOS	
		INICIAL	FINAL
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>85</b>		<b>7,896.42</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>1001</b>		<b>7,096.42</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios	100101		66,148.42
Cobros procedentes de regalías, rentas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	100102		0
Cobros procedentes de contratos mantenidos por propiedad de información o para negociar	100103		0
Cobros procedentes de primas y producciones, inversiones y otros beneficios de seguros seguros	100104		0
Otros cobros por actividades de operación	100105		0
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	100106		(78,188.11)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	100107		0
Pagos a y por cuenta de los empleados	100108		(18,362.74)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de los planes sociales	100109		0
Otros pagos por actividades de operación	100110		(8,600.87)
Inventos pagados	100111		0
Dividendos recibidos	100112		0
Intereses pagados	100113		0
Intereses recibidos	100114		0
Impuestos e las ganancias pagados	100115		0
Otros ingresos (salidas) de efectivo	100116		0
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>1002</b>		
Efectivo procedente de la venta de acciones en subsecuente o otros negocios	100201		0
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsecuente u otros negocios para tener el control	100202		0
Efectivo utilizado en la compra de participaciones en controladas	100203		0
Otros cobros por la venta de acciones e instrumentos de deuda de otras entidades	100204		0
Otros pagos para adquirir acciones e instrumentos de deuda de otras entidades	100205		0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	100206		0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	100207		0
Impuestos procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	100208		0
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	100209		0
Impuestos procedentes de ventas de activos intangibles	100210		0
Compras de activos intangibles	100211		0
Impuestos procedentes de otros activos a largo plazo	100212		0
Compras de otros activos a largo plazo	100213		0
Impuestos procedentes de subvenciones del gobierno	100214		0
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	100215		0
Cobros procedentes del reembolso de acciones y préstamos concedidos a terceros	100216		0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	100217		0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	100218		0
Dividendos recibidos	100219		0
Intereses recibidos	100220		0
Otros ingresos (salidas) de efectivo	100221		0
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>1003</b>		
Aporte en efectivo por aumento de capital	100301		0
Financiamiento por emisión de títulos valores	100302		0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	100303		0
Financiamiento por préstamos a largo plazo	100304		0
Pagos de préstamos	100305		0
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	100306		0
Impuestos procedentes de subvenciones del gobierno	100307		0
Dividendos pagados	100308		0
Intereses recibidos	100309		0
Otros ingresos (salidas) de efectivo	100310		0
<b>EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL</b>	<b>1004</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	100401		0
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>1005</b>		<b>7,896.42</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>1006</b>		<b>16,691.92</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>1007</b>		<b>24,588.34</b>
<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>			
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>10</b>		<b>(2,643.40)</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>101</b>		<b>5,147.86</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1011		6,263.88
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidos en los resultados del periodo	1012		0
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	1013		0
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	1014		0
Ajustes por gastos en provisiones	1015		0
Ajuste por participaciones en controladas	1016		0
Ajuste por pagos basados en acciones	1017		0
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	1018		0
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	1019		0
Ajustes por gasto por participación trabajadores	1020		0
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	1021		0
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>102</b>		<b>6,778.38</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	1021		5,982.05
(Incremento) disminución en otros cuentas por cobrar	1022		(1,833.07)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	1023		0
(Incremento) disminución en inventarios	1024		0
(Incremento) disminución en otros activos	1025		(275.12)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	1026		187.53
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1027		(52.98)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	1028		0
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	1029		0
Incremento (disminución) en otros pasivos	1030		0
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>1031</b>		<b>7,896.42</b>

## INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2019

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2019, de la empresa INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA.

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA LTDA. es una Compañía de Responsabilidad limitada está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 03 de Abril de 1996.

El 2 de agosto del 2019, mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, se aprueba la transformación de la Compañía Anónima Inmobiliaria Chorrohuaycu S.A. a una Compañía de Responsabilidad Limitada y reforma legal de estatutos.

La Superintendencia de Compañías de acuerdo la resolución SCVS-INC DNASD-2019-00038500 aprueba la transformación de la Compañía y la reforma de sus estatutos sociales el 4 de diciembre del 2019.

El domicilio de su sede social es en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, ubicada en la Av. JUAN TANCA MARENGO KM 1.5 C.C. DICENTRO OFICINA 24, el número de RUC es 0991373233001, su actividad principal es Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 111.520,00 dólares.

#### 2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

#### **3.1 Presentación de Estados Financieros:**

El Estado de Situación Financiera, será presentado clasificando los Activos y Pasivos en corrientes y no corrientes. Dentro del Activo no corriente se hará la sub-clasificación de acuerdo a los grupos que señala la NIIF PYMES.

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo a un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo del Efectivo se presentará por el método directo, clasificando las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

#### **3.2 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

- a. Activos totales, inferiores a US \$ 4,000,000.
- b. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5,000,000.
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA. ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de enero del 2012.

### 3.2.1 Efecto de la Aplicación de la NIIF para Pymes

#### a) EFECTO EN EL PATRIMONIO

El ejercicio económico 2012 es el primer ejercicio en el que INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA, presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron las correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero del 2011.

La Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES originó un efecto neto de \$ 76.643.83.

#### b) APLICACIÓN DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (Sección 35)

La compañía utilizó la exención de costo atribuido en la fecha de revaluación al preparar sus primeros estados financieros conforme a esta NIIF y optó por medir sus Edificios clasificados como Propiedad, Planta y Equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido en la fecha de transición.

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA LTDA, en la fecha de transición a las NIIF's para las PYMES mantenía bienes que califican como Propiedad, Planta y Equipo: Dos edificios que se encuentran arrendados, muebles y enseres, equipos de oficina, instalaciones, equipos de computación y vehículos.

En el año de transición a las NIIF los **bienes muebles** se decidió mantenerlos al costo de adquisición usando el método de línea recta y menos depreciación.

En cambio, para los **bienes inmuebles** se aplicaron los siguientes procedimientos:

#### EDIFICIO: LOCAL 01 CENTRO COMERCIAL DICENTRO

Este bien inmueble se encuentra ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo y Av. Francisco de Orellana, fue adquirido el 16 de Abril del 2008 y a la fecha de transición a las NIIF se encontraba correctamente valorado de acuerdo al informe del pericial de COMPAVAL

S.A. Este inmueble en la fecha de transición a las NIIF sufrió un cambio en su vida útil, pasando de 20 años a 30 años. Al efectuar el recálculo de las depreciaciones con la nueva vida útil por los años que faltaban por depreciar, el costo en libros del inmueble es prácticamente el mismo del avalúo comercial por lo que no aplicaba hacer la revaluación como costo atribuido por este local.

### **c) POLÍTICAS CONTABLES, ESTIMACIONES Y ERRORES (SECCIÓN 10)**

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA, realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

#### **3.3 Período contable**

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2018

#### **3.4 Estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

#### **3.5 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

#### **3.6 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales**

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### 3.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

### 3.8 Propiedades, muebles y equipos

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

### 3.9 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

### **3.10 Ingresos, Costos y Gastos**

Los ingresos por alquiler de bienes inmuebles (Locales Comerciales en Dicientro y alquiler de espacio físico de la oficina 24 en el Centro Comercial Dicientro) y el costo relacionado son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizó el alquiler.

Otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### **3.12 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible para el año para el 2019; se la carga a los resultados del año.

### **3.13 Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de INMOBILIARIA CHORROHUAYCU S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

### **3.14 Utilidad neta por acción**

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

#### 4. DETALLE DE PARTIDAS REGISTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

##### 4.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31/12/2019	31/12/2018
Caja General	0.00	0.00
Caja Chica	48.86	50.00
Banco Pichincha	707.67	1.929.47
Banco Produbanco	43.203.91	34.189.55
<b>Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>43.960.44</b>	<b>36.169.02</b>

##### 4.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIAL

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	31/12/2019	31/12/2018
CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	0.00	5.636.66
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	0.00	372.32
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	0.00	-54.63
<b>Total Cuentas y Doc. X Cobrar, Neto</b>	<b>0.00</b>	<b>5.954.35</b>

##### 4.3 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Otras Cuentas por Cobrar	31/12/2019	31/12/2018
PRESTAMO EMPLEADOS	2.997,78	3.677,78
ACCIONISTAS DEL EXTERIOR	0.00	3.675.03
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.028.35	200.00
<b>Total Otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>4.026.13</b>	<b>7.552,81</b>

##### 4.4 GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO PREPAGADOS.

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Otras Cuentas por Cobrar	31/12/2019	31/12/2018
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	649.74	374.57
<b>Total Otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>649.74</b>	<b>374.57</b>

##### 4.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Otros Activos Corrientes	31/12/2019	31/12/2018
--------------------------	------------	------------

Retenciones en la fuente	18.340.96	11.923.10
Crédito Tributario de IVA	670.42	1.266.20
<b>Total Otros Activos Corrientes</b>	<b>19.011.38</b>	<b>13.189.30</b>

#### 4.6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
EDIFICIOS	106.683.65	111.801.89
MUEBLES Y ENSERES	58.56	199.08
INSTALACIONES Y MAQ.	1.748.90	4.747.22
VEHÍCULO	3.712.59	4.702.59
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	0.01	0.01
<b>Total :</b>	<b>112.203.71</b>	<b>121.450.79</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, BRUTO</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
EDIFICIOS	153.607.86	153.607.86
MUEBLES Y ENSERES	2.805.30	2.805.30
INSTALACIONES Y MAQ.	29.983.07	29.983.07
VEHÍCULO	35.298.21	35.298.21
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.350.00	1.350.00
<b>Total :</b>	<b>223.044.44</b>	<b>223.044.44</b>
<b>DEPRECIACIONES</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
EDIFICIOS	-46.924.21	-41.805.97
MUEBLES Y ENSERES	-2.746,74	-2.606,22
INSTALACIONES Y MAQ.	-28.234,17	-25.235,85
VEHÍCULO	-31.585.62	-30.595.62
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	-1.349.99	-1.349.99
<b>Total :</b>	<b>110.840.73</b>	<b>101.593.65</b>

#### 4.7 INVERSIONES DE LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

<b>Inversiones a Largo Plazo</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
ACCIONES PECALPA	9.000,00	9.000,00
<b>Total Inversiones L/P</b>	<b>9.000,00</b>	<b>9.000,00</b>

Inmobiliaria Chorrohuaycu Cia. Ltda. , es propietaria de 225.000 acciones a US\$0.04, correspondiente al 15% del paquete accionario de la empresa Pecalpa.

#### 4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2019	31/12/2018
Proveedores	0.00	412.51
<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>	<b>0.00</b>	<b>412.51</b>

#### 4.10 OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Obligaciones con el SRI	31/12/2019	31/12/2018
AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	3.00	3.00
RETENCION 8% ARRIENDO BIENES INMUEBLES	100.00	100.00
RETENCION HONORARIOS 8%	6.30	0.00
RETENCION 2% SERVICIO EN SOCIEDADES	0.00	0.00
RETENCION 1% SEGURO	0.05	0.05
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	0.00	0.00
RET. 100% IVA	150.00	150.00
IMPUESTO A LA RENTA EMPRESA	0.00	0.00
<b>Obligaciones con el SRI</b>	<b>259.35</b>	<b>253.05</b>

#### 4.11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

Otras Obligaciones Corrientes	31/12/2019	31/12/2018
15% PARTICIPACION EMPLEADOS	0.00	0.00
IEES APORTES	216.32	214.72
APORTE PATRONAL SECAP IECE	277.99	276.05
FONDO DE RESERVA	0.00	0.00
DECIMO TERCER SUELDO	190.79	189.41
DECIMO CUARTO SUELDO	985.00	965.00
VACACIONES	2.942.30	2.221.52
<b>Otras Obligaciones Corrientes</b>	<b>4.612.40</b>	<b>3.866.70</b>

Los beneficios sociales de los empleados son cancelados dentro de los plazos estipulados por los Organismos de Control.

**4.12 RESULTADOS ACUMULADOS** La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31/12/2019	31/12/2018
GANANCIAS ACUMULADAS	469.70	469.70
PERDIDAS ACUMULADAS	-13.812.15	0.00

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN 1RA VEZ NIIF PYMES	76.650.29	76.650.29
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>63.307.84</b>	<b>77.119.99</b>

#### 4.13 IMPUESTO A LA RENTA

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La tarifa impositiva, para este ejercicio económico es del 25% ya que la empresa a partir del mes de diciembre su accionista extranjero su jurisdicción fiscal es Estados Unidos de Norteamérica, por cesión de acciones a favor de la empresa Juvari LLC.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2015 al 2019.

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2019, 31 de diciembre 2018 es la siguiente:

	2019	2018
<b>UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-5.013.84</b>	<b>-13.812.15</b>
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	0.00	0.00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	122.35	2.756.45
UTILIDAD GRAVABLE Y/O PERDIDA GRAVABLE	-4.891.49	-11.923.10
<b>TOTAL IMPUESTO CAUSADO</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE DEL PERIODO	6.417.86	6.418.64
(-) CREDITO TRIBUTARIO AÑOS ANTERIORES	11.923.10	5.504.16
<b>VALOR A FAVOR</b>	<b>18.340.96</b>	<b>11.923.10</b>

#### 5. EXPOSICION A LOS RIESGOS

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicable a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

**5.1 Riesgo de crédito.-** Las operaciones le otorgan suficiente capacidad de financiación. La evaluación del riesgo de crédito y la capacidad de pago de nuestros clientes es continua, y se realiza sobre la condición financiera específica de los mismos.

**5.2 Riesgo de liquidez -** La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones realizadas. El riesgo de liquidez se gestiona, manteniendo reservas en efectivo depositadas en instituciones financieras de primer orden, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**5.3 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar un nivel apropiado de operaciones y su capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda con proveedores y patrimonio.

**6. SITUACION TRIBUTARIA** La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

## **7. CONTINGENTES**

INMOBILIARIA CHORROHUAYCU CIA. LTDA. la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2018 y 2019 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

## **8. HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

  
Ing. José Ricardo Peña Payro  
Presidente

  
CPA. Iliana Alaya Nicola  
Contadora.