1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

ER SERVEIS CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 27 de septiembre de 1996, e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de noviembre del mismo año, y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 96.1.1.12966 del 30 de octubre de 1996.

El objeto social de la compañía es la compra, venta, administración de bienes inmuebles, 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.

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 en las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresa (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 necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas has sido diseñadas en función a las Normas Internaciones de Información Financiera para pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

3.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de *Información Financiera para pequeñas y medianas empresa* (NIIF *para* PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 Bases de presentación

La preparación de los estados financieros de la empresa ***INMOBILIARIA VERMUTSA S.A.*** han sido preparados en conformidad de la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables. En la nota 4, se

revelan las áreas que implican un mayor juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

3.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

El IASB desarrolla y emite una Norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo beneficio.

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

El IASB espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES publicando un Proyecto de Norma recopilatorio periódicamente, pero con una frecuencia no superior a una vez cada tres años aproximadamente. En el desarrollo de esos Proyectos de Norma, el Consejo espera considerar las nuevas Normas NIIF completas y las modificaciones, así como temas específicos que hayan llamado su atención con relación a la aplicación de la NIIF para las PYMES. En ocasiones el IASB puede identificar un tema urgente para el que puede ser necesario considerar una modificación de la NIIF para las PYMES al margen del proceso de revisión periódica. Sin embargo, estas ocasiones se espera que sean excepcionales. Hasta que se modifique la NIIF para las PYMES, cualquier cambio que el IASB pueda realizar o proponer con respecto a las NIIF completas no se aplicará a las NIIF para las PYMES. La NIIF para las PYMES es un documento independiente. Las PYMES no anticiparán o aplicarán cambios realizados en la NIIF completas antes de que dichos cambios se incorporen a la NIIF para las PYMES a menos que, en ausencia de guías específicas en la NIIF para las PYMES, una PYME opte por aplicar guías de las NIIF completas y esos principios no estén en conflicto con requerimientos de la jerarquía de los párrafos 10.4 y 10.5.

3.4 Moneda funcional y 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.

3.5 Clasificación de saldos 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.

3.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

3.7 Cuentas por Cobrar Clientes

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

En las cuentas por cobrar clientes con vencimiento no superiores a u año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

3.8 *Otras Cuentas por Cobrar*

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.9 Gastos Anticipados

En este grupo contable se registran los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

3.10 Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes.

3.10.1 *Medición inicial.*- Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o

rebaja; 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 Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

3.10.2 ***Medición posterior.***- Las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

3.10.3 ***Método de depreciación y vidas útiles.***- *El costo de adecuaciones y equipos 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 propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Descripción	Vida Útil (en años)
Edificios	20

3.10.4 ***Retiro o Venta de propiedad, planta y equipo.***- *La utilidad o pérdida que surja del* retiro o venta de una partida de adecuaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

3.11 Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial. - los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; 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 Administración.

Medición posterior. - los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización.- los activos intangibles con vida útil finita, empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el

resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Baja de activos intangibles. - Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

3.12 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

3.13 Pasivos por 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 IESS 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 las ganancias, y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

3.14 Impuestos.

3.14.1 Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a las ganancias, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

3.14.2 Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable 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 las ganancias.

3.14.3 Impuesto a las ganancias. - en este grupo contable 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 las ganancias para los años 2019 y 2018 asciende a 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.

3.15 Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros.- un activo financiero (o cuando se aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o a asumido una obligación por pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo propietario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

3.16 Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización. - en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Socios de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Resultados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

3.17 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

- Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente es la compra, venta, administración de bienes inmuebles, 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.

3.18 Costos y gastos

Costo 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 flujos 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.

3.21 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

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:

- *Provisión por cuentas incobrables.-* al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

- *Provisión por obsolescencia de inventarios.-* al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios; cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

- *Provisión por valor neto realizable de inventarios.-* al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y

los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro.

El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

- *Impuestos diferidos.*- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

- *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.

- *Deterioro de activos no corrientes.*- La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIIF PYMES. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

  El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.
  Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

  Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio.

  En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

  Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida

anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.
Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

- *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.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Bancos	USD $	-	18,336.11
	USD $	-	**18,336.11**

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Cuentas por Cobrar Clientes	USD $	5,550.34	-
Suman	USD $	**5,550.34**	-

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El movimiento de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Anticipo a proveedores	USD $	-	685,741.68
Otros		-	12,189.68
Suman	USD $	-	697,931.36

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Se refiere a:

Nombre del Activo	Saldo al 31-Dic-2018	Adiciones	Ajustes	Ventas	Saldo al 31-Dic-2019
Terrenos	1,210,577.00	-	-		1,210,577.00
Edificios	6,533.81	33,466.19	-	-	40,000.00
Construcciones en Curso	1,251,548.51	1,659,129.21	(2,910,677.72)	-	-
Reavalúo Terrenos	3,083,110.16	-	(3,083,110.16)		-
Reavalúo Edificios	352,614.43	-	-	(352,614.43)	-
Depreciación acumulada	(41,589.01)	(1,202.34)	41,589.01	535.67	(666.67)
TOTAL:	5,862,794.90	1,691,393.06	(5,952,198.87)	(352,078.76)	1,249,910.33

9. PROVEEDORES

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Proveedores Locales	USD $	67,564.14	20,029.72
Proveedores del Exterior			
	USD $	67,564.14	20,029.72

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y Pasivos del Año Corriente

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Activos por Impuestos Corrientes:		
Crédito Fiscal por Iva	283,464.44	119,210.22
Retenciones Imp Rta	1,999.98	1,999.98
Anticipo Impto. a la Renta	2,526.88	2,526.88
Total:	**287,991.30**	**123,737.08**

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Pasivos por Impuestos Corrientes:		
IVA por Pagar	-	6,656.22
Retenciones Fte. Impto. Rta.	9,658.19	-
	9,658.19	**6,656.22**

10.2 Conciliación Tributaria Contable del Impuesto a la Renta Corriente

	Año terminado	
Concepto	2019	2018
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto a la Renta y participación Trabajadores	(445,535.77)	(37,783.43)
15% Participación Trabajadores	-	-
Utilidad (pérdida) para cálculo de Impuesto a la Renta	**(445,535.77)**	**(37,783.43)**
Gastos no deducibles	435,474.76	20,653.27
Utilidad (pérdida) tributaria	**(10,061.01)**	**(17,130.16)**
Impuesto a la renta causado: **(1)**		
Pérdida sujeta a amortización	10,061.01	17,130.16
Total	***0.00***	***0.00***
Anticipo calculado **(2)**		
Impuesto a la renta corriente por pagar/cobrar	***0.00***	***0.00***

(1) De conformidad con disposiciones legales, a partir de 2018, mediante la expedición de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión financiera, se incrementó del 22% al 25% para sociedades constituidas en el Ecuador. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o

establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, así como para sociedades que no informen al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.

(2) El 30 de diciembre del 2019, la Asamblea Nacional de Ecuador aprobó un proyecto de ley presentado por el Presidente de la República y lo promulgó como la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria", que contiene numerosas medidas de reforma tributaria directa e indirecta, cuyo objetivo es simplificar el sistema de impuestos y aumentar los ingresos fiscales. La ley fue publicada en el Registro Oficial el 31 de diciembre del 2019 y es efectiva a partir del 1 de enero del 2020. Las principales reformas en la ley promulgada son como sigue:

- En el artículo 20 de la Ley, se establecen cambios al Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el que se establece que el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente realizadas en ese año. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto renta.

- Se establece el pago de la Contribución Única y Temporal, para sociedades que hayan generado ingresos mayores o iguales a USD 1.000,000.00 (un millón de dólares) en el ejercicio fiscal 2018, este pago se efectuará durante los ejercicios fiscales 2020,2021 y 2022 sobre dichos ingresos. Cabe señalar que la misma no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años señalados, de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos imponibles	Tarifa %
US$1 millón a US$5 millones	0.10
US$5 millones a US$10 millones	0.15
Sobre los US$10 millones	0.20

El pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada año y no debe ser mayor al 25% del Impuesto a la renta causado en 2018.

- El límite sobre la deducción de los costos y gastos de promoción y publicidad se mantiene en el 20% de los ingresos imponibles. Sin embargo, si se incurre en gastos de publicidad o patrocinio en relación con atletas, programas deportivos o proyectos previamente aprobados por las entidades estatales de Ecuador, el límite no se aplicará y los gastos incurridos son 100% deducibles.

- Las provisiones efectuadas por la jubilación patronal o desahucio que el empleador ha considerado como un gasto deducible pero que no se han pagado efectivamente a los empleados deben considerarse como ingresos de origen ecuatoriano.

- A partir del 1 de enero de 2021, las provisiones realizadas en relación con la jubilación patronal y desahucio se considerarán un gasto deducible si tales

provisiones están respaldadas por informes presentados por actuarios registrados. El mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de las provisiones de jubilación patronal, serán deducibles para empleados con más de 10 años de antigüedad; y, que este aportado en empresas especializadas en gestión de fondos debidamente registradas en el mercado bursátil ecuatoriano.

- Deducibilidad de intereses

  La restricción sobre la deducción de intereses en préstamos del exterior con partes relacionadas otorgadas a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía "popular" y "comunitaria" (un micro sector dentro del sector financiero) se mantiene en 300% del patrimonio. Para las otras compañías y trabajadores independientes o emprendedores, la restricción se cambia al 20% de las utilidades de la empresa antes de la participación de trabajadores, más intereses, impuesto a las ganancias, depreciación y amortización.

  Con respecto a los préstamos locales, la restricción bajo la cual los gastos por intereses no son deducibles, consistente en que la tasa de interés sobre el préstamo excede la tasa máxima establecida por el Banco Central del Ecuador para préstamos locales ahora se aplica solo a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía popular y comunitaria.

- Impuesto a la Salida de Divisas - Los cambios al ISD incluyen lo siguiente:

  - Exenciones para préstamos con un plazo de 180 días o más destinados a inversiones en activos o derechos que representan capital; y,

  - Los dividendos pagados en el extranjero generalmente están exentos del ISD a menos que se distribuyan a entidades extranjeras que tienen individuos o empresas residentes o domiciliadas en Ecuador en su cadena de accionistas que también son accionistas de la empresa que distribuye los dividendos.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El movimiento de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019		2018
Ing. Teodoro Calle	USD $	-	(i)	1,776,000.00
Indipalma S.A.		-		150,000.00
Limitless S.A		-		150,000.00
	USD $	-		**2,076,000.00**

(i) Correspondía a deudas por pagar a partes relacionadas, las cuales fueron liquidadas mediante cruces de cuenta con saldos de cuentas por cobrar durante el año 2019.

12. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

El movimiento de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019		2018
Accionista por pagar ITC	USD $	1,560,972.93	(i)	-
	USD $	**1,560,972.93**		-

(ii) Corresponde a cuentas por pagar entre compañías relacionadas, de las cuales no se han generado intereses, ni se han fijado plazos de pago.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018, correspondía a un saldo por pagar al Ing. Teodoro Calle, la cual fue liquidada mediante cruces de cuentas con cuentas por cobrar.

14. PATRIMONIO

14.1 ***Capital Social.-*** Al 31 de diciembre del 2018 y 2019 el Capital Social fue de USD 2,500 dividido en 2,500 acciones ordinarias y nominativas de USD $ 1 cada una. El capital accionario se encuentra conformado como sigue:

Accionistas	Participaciones 2018	No. Acciones 2019	Valor nominal	Capital Social 2019
Ángel Chancusig	2,400.00	2,400.00	USD 1	2,400.00
Segundo Chancusig	100.00	100.00	USD 1	100.00
Totales:	**2,500.00**	**2,500.00**		**2,500.00**

14.2 ***Reserva Legal.-*** Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la reserva legal fue de USD 2,762.42. De acuerdo a la Ley de Compañías, la reserva Legal ascenderá por lo menos al cincuenta por ciento del capital suscrito, formada con el diez por ciento de las utilidades líquidas de cada ejercicio

Reserva de Capital.- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la reserva de capital fue de USD 1,160.21.

14.3 ***Aportes futuras capitalizaciones.-*** en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía, éstos valores se han mantenido desde el año 2017, como se detalla a continuación:

Años	Valor
2017	50,000.00
2018	50,000.00
2019	50,000.00

14.4 Superávit por Valuación- Al 31 de diciembre del 2018 presentaba un saldo de USD $ 3,435.724.59 el cual fue corregido durante el año 2019 con la cuenta de revalorización de Terreno presentada en el activo por USD 3,083,110.16, el saldo de la cuenta de Superávit al 31 de diciembre de 2019 fue de USD 352,614.43.

15. INGRESOS NO OPERACIONALES

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Venta oficina (activos fijos)	USD $	430,000.00	-
TOTAL COSTOS Y GASTOS:	USD $	430,000.00	-

16. GASTOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Gastos de de Administración y Venta	USD $	874,900.22	37,560.37
Gastos Financieros		635.55	223.06
	USD $	875,535.77	37,783.43

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

17.1 Gestión de Riesgos Financieros

La compañía está expuesta a un conjunto de riesgos de mercado, financieros y operacionales inherentes a su negocio. 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.

- ***Riesgo de Mercado***.- Los ingresos de la compañía provienen principalmente es la compra, venta, administración de bienes inmuebles, 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 cuales pertenecen a un mercado altamente competitivo.

Los factores que determinan su fluctuación son la demanda, las variaciones en la oferta, y las eventuales ventajas competitivas de los diferentes actores del sector. Cabe señalar que en 2020 debido a la pandemia de COVID 19, la generación de ingresos puede verse afectada.

- ***Riesgo de Crédito.***- El riesgo de crédito surge del eventual incumplimiento de obligaciones contractuales de clientes o deudas por cobrar a sus compañías relacionadas, resultando en una pérdida financiera.

- ***Riesgo de Liquidez.***- Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

  El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez se fundamenta en una estructura de costos competitiva que le permite enfrentar la volatilidad del mercado y una adecuada posición financiera basada en la mantención y generación del efectivo y equivalente.

17.2 Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

18. CONTINGENTES

A la fecha de emisión de este informe de acuerdo a lo indicado por el Asesor Legal de la *compañía no se mantienen procesos legales como demandado y/o demandante.*

19. HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1017 de 16 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, licenciado Lenín Moreno Garcés, declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de coronavirus (COVID-19) por parte de la Organización Mundial de la Salud.

Las respuestas globales al brote de la enfermedad Corona Virus 2019 (COVID-19) continúan con su rápida evolución. El COVID-19 ya tiene un impacto significativo en los Mercados Financieros Globales, y pudiese tener implicaciones contables en las actividades de la Compañía; actualmente, la Administración está enfocando sus esfuerzos para mitigar los impactos por la pandemia.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros a más de lo indicado en los párrafos anteriores no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

LUIS GUALOTUÑA
GERENTE GENERAL

LCDO. RENATO VILLARREAL
CONTADOR