



**PHAROS**  
AUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.

**PHAROSAUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.**

**INMOBILIARIA INJAYMA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
Al 31 de diciembre del 2019,  
comparativos con Estados financieros  
al 31 de diciembre de 2018**

## **CONTENIDO**

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la junta General de Accionistas de INMOBILIARIA INJAYMA S.A.**

### ***1. Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA INJAYMA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas, y de flujos de efectivo por el año que concluyó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA INJAYMA S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que concluyó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's-Pymes).

### ***2. Fundamento de la opinión***

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros", de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***3. Bases de contabilidad***

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se indica en la nota 3, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's-Pymes).

### ***4. Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros***

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's-Pymes), y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

### **5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido al fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecten una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría.

## **6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

Atentamente,

*Pharos Auditores Externos Cia. Ltda.*

**Pharosaudidores Externos Cia. Ltda.**  
Registro Superintendencia de Compañías  
R.N.A.E. No. 703



**CPA. Marcelo Herrera Tapia**  
Socio Responsable

Quito D. M., 30 de junio de 2020

## INMOBILIARIA INJAYMA S.A.

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

(Expresado en dólares americanos)

| <b>ACTIVO</b>                                   | <b>Notas</b> | <b><u>Dic. 2019</u></b> | <b><u>Dic. 2018</u></b> |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo             | <b>5</b>     | 4.397                   | 373                     |
| Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionadas | <b>6</b>     | 15.634                  | 109.154                 |
| Cuentas y Documentos por Cobrar Relacionadas    | <b>7</b>     | 6.585                   | 6.585                   |
| Otros Activos Financieros                       | <b>8</b>     | 2.809.958               | 3.645.817               |
| Activos por Impuestos Corrientes                | <b>9</b>     | 41.858                  | 28.484                  |
| Gastos Pagados por Anticipado                   | <b>10</b>    | 17.178                  | 1.632                   |
| <b>Total Activo Corriente</b>                   |              | <b><u>2.895.610</u></b> | <b><u>3.792.046</u></b> |
| Propiedades y Equipo                            | <b>11</b>    | 661.697                 | 695.189                 |
| <b>Total Activo no Corriente</b>                |              | <b><u>661.697</u></b>   | <b><u>695.189</u></b>   |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                             |              | <b><u>3.557.307</u></b> | <b><u>4.487.235</u></b> |

## INMOBILIARIA INJAYMA S.A.

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

(Expresado en dólares americanos)

| <b>PASIVO</b>                                     | <b>Notas</b> | <b>Dic. 2019</b> | <b>Dic. 2018</b> |
|---|--------------|------------------|------------------|
| Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionadas    | <b>12</b>    | 137.462          | 259.849          |
| Pasivos Corrientes por Beneficios a los Empleados | <b>13</b>    | 25.590           | 15.791           |
| Otros Pasivos Corrientes                          | <b>14</b>    | 33.303           | 40.861           |
| Anticipo de Clientes                              | <b>15</b>    | 34.130           | 30.510           |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>                     |              | <b>230.484</b>   | <b>347.011</b>   |
| Cuentas y Documentos por Pagar Relacionadas       | <b>7</b>     | 2.053.116        | 2.023.190        |
| Cuentas y Documentos por Pagar Accionistas        | <b>16</b>    | 17.463           | 0                |
| <b>Total Pasivo no Corriente</b>                  |              | <b>2.070.579</b> | <b>2.023.190</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                               |              | <b>2.301.063</b> | <b>2.370.201</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                                 |              |                  |                  |
| Capital Suscrito                                  |              | 5.300            | 5.300            |
| Reserva Legal                                     |              | 1.831            | 1.831            |
| Otros Resultados Integrales Acumulados            |              | 675.562          | 1.511.421        |
| Resultados Acumuladas de Ejercicios Anteriores    |              | 598.481          | 492.103          |
| Resultado del Ejercicio                           |              | -24.930          | 106.378          |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                           | <b>17</b>    | <b>1.256.244</b> | <b>2.117.033</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                  |              | <b>3.557.307</b> | <b>4.487.235</b> |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

\_\_\_\_\_  
Ing. Luis Jaramillo  
GERENTE GENERAL

\_\_\_\_\_  
Ing. Carlos Rodríguez  
CONTADOR GENERAL

**INMOBILIARIA INJAYMA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

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

**(Expresado en dólares americanos)**

|  | <b>Notas</b> | <b><u>Dic. 2019</u></b> | <b><u>Dic. 2018</u></b> |
|--|--------------|-------------------------|-------------------------|
| Prestaciones Locales de Servicios                  | <b>18</b>    | 142.910                 | 77.494                  |
| Otros Ingresos no Operacionales                    |              | 2.642                   | 387.334                 |
| <b>Total Ingresos</b>                              |              | <b><u>145.552</u></b>   | <b><u>464.828</u></b>   |
| <b>Gastos operativos:</b>                          |              |                         |                         |
| Gastos Administrativos                             | <b>19</b>    | -158.633                | -311.763                |
| Gastos Financieros                                 |              | -827                    | -15                     |
| Otros Gastos                                       |              | -8.689                  | -13.380                 |
| <b>Utilidad / Pérdida operativa</b>                |              | <b><u>-22.597</u></b>   | <b><u>139.670</u></b>   |
| Provisión Impuesto a la Renta                      |              | -2.333                  | -33.292                 |
| <b>UTILIDAD/ PÉRDIDA NETA</b>                      |              | <b><u>-24.930</u></b>   | <b><u>106.378</u></b>   |
| <b>Otros Resultados Integrales:</b>                |              |                         |                         |
| Actualización VPP Acciones en Fideicomiso Aragón 3 |              | -835.859                | 1.511.421               |

**Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros**

---

**Ing. Luis Jaramillo**  
**GERENTE GENERAL**

---

**Ing. Carlos Rodríguez**  
**CONTADOR GENERAL**

## INMOBILIARIA INJAYMA S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

(Expresado en dólares americanos)

|  | Capital      | Reserva Legal | Otros Resultados Integrales | Resultados Acumuladas | Ganancia/<br>Pérdida Neta del Periodo | Total Patrimonio |
|--|--------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>           | <b>5.300</b> | <b>1.831</b>  | <b>0</b>                    | <b>518.909</b>        | <b>14.444</b>                         | <b>540.485</b>   |
| Transferencia a Resultados Acumulados              |              |               |                             | 14.444                | -14.444                               | 0                |
| Ajuste Pago Mínimo Impuesto a la Renta             |              |               |                             | -9.682                |                                       | -9.682           |
| Ajuste a Resultados Acumulados                     |              |               |                             | -31.569               |                                       | -31.569          |
| Actualización de Acciones VPP Fideicomiso Aragón 3 |              |               | 1.511.421                   |                       |                                       | 1.511.421        |
| Utilidad del Ejercicio                             |              |               |                             |                       | 139.670                               | 139.670          |
| Provisión Impuesto a la Renta                      |              |               |                             |                       | -33.292                               | -33.292          |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>           | <b>5.300</b> | <b>1.831</b>  | <b>1.511.421</b>            | <b>492.102</b>        | <b>106.378</b>                        | <b>2.117.033</b> |
| Transferencia a Resultados Acumulados              |              |               |                             | 106.378               | -106.378                              | 0                |
| Actualización de Acciones VPP Fideicomiso Aragón 3 |              |               | -835.859                    |                       |                                       | -835.859         |
| Pérdida del Ejercicio                              |              |               |                             |                       | -22.597                               | -22.597          |
| Provisión Impuesto a la Renta                      |              |               |                             |                       | -2.333                                | -2.333           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre del 2019</b>           | <b>5.300</b> | <b>1.831</b>  | <b>675.562</b>              | <b>598.480</b>        | <b>-24.930</b>                        | <b>1.256.243</b> |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

\_\_\_\_\_  
Ing. Luis Jaramillo  
GERENTE GENERAL

\_\_\_\_\_  
Ing. Carlos Rodríguez  
CONTADOR GENERAL

## INMOBILIARIA INJAYMA S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares Estadounidenses)

|  | <u>Dic. 2019</u> | <u>Dic. 2018</u> |
|--|------------------|------------------|
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación</b>    |                  |                  |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                 | 233.492          | 368.500          |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                          | -261.166         | -79.886          |
| Pagos y por cuenta de los empleados  | -15.690          | -13.178          |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación</b>    | <b>-43.364</b>   | <b>275.436</b>   |
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión</b>    |                  |                  |
| Procedente de propiedad y equipo   | 0                | 94.244           |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión</b>    | <b>0</b>         | <b>94.244</b>    |
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiación</b> |                  |                  |
| Pagos de préstamos   | 0                | -370.038         |
| Financiación por préstamos a largo plazo   | 47.388           | 0                |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiación</b> | <b>47.388</b>    | <b>-370.038</b>  |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo                 | 4.024            | -358             |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo                         | 372              | 731              |
|  | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo</b>                      | <b>4.397</b>     | <b>372</b>       |
| <b>Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros</b>        |                  |                  |

Ing. Luis Jaramillo  
GERENTE GENERAL

Ing. Carlos Rodríguez  
CONTADOR GENERAL

## INMOBILIARIA INJAYMA S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares Estadounidenses)

|   | <u>Dic. 2019</u> | <u>Dic. 2018</u> |
|---|------------------|------------------|
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO<br/>PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |                  |                  |
| <b>Ganancia (Pérdida) antes de 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>                                     | <b>-22.597</b>   | 139.670          |
| <b>Ajuste por Partidas Distintas al Efectivo</b>  |                  |                  |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización  | 33.492           | 36.234           |
| Ajustes por gastos en provisiones   | -9.200           | 7.469            |
| Ajustes por gasto de impuesto a la renta  | -2.333           | -33.292          |
| <b>Operaciones del período:</b>   | <b>-638</b>      | <b>150.081</b>   |
| <b>Cambios en Activos y Pasivos</b>   |                  |                  |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes   | 102.720          | -101.128         |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar  | -13.374          | -6.269           |
| (Incremento) disminución en anticipos de proveedores  | -15.546          | -1.580           |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales   | -122.388         | 219.981          |
| Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar   | -7.558           | 31.071           |
| Incremento (disminución) en otros pasivos   | 9.799            | -21.521          |
| Incremento (disminución) en anticipos de clientes   | 3.620            | 4.800            |
| <b>Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación</b>  | <b>-43.364</b>   | <b>275.436</b>   |

Las notas explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

\_\_\_\_\_  
Ing. Luis Jaramillo  
GERENTE GENERAL

\_\_\_\_\_  
Ing. Carlos Rodríguez  
CONTADOR GENERAL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
Comparativas con saldos al 31 de diciembre de 2018**  
**(Expresadas en dólares americanos)**

---

**NOTA 1 - OPERACIONES**

INMOBILIARIA INJAYMA S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito, Dr. Alfonso Freire Zapata, el 22 de junio de 1999 y se halla debidamente aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil de este cantón con fecha 26 de agosto de 1999.

El Objeto social de la compañía tiene relación con lo siguiente:

- a) La compra-venta y administración de inmuebles.
- b) Para cumplir con el objeto social la compañía podrá realizar toda clase de operaciones, actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas.
- c) Podrá además realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, importaciones y exportaciones de mercaderías en general.
- d) Podrá tener representación en el país y en el exterior de artículos nacionales y extranjeros.
- e) Celebrar contratos de cualquier especie, siempre que se relacionen con su objeto social, adquiriendo y contrayendo obligaciones de toda naturaleza y especialmente comprar o vender toda clase de bienes raíces o muebles, con excepción de las actividades privativas señalada en la ley de Mercado de Valores, gravarlos, limitarlos y transferirlos,
- f) Tomar o dar en arrendamiento bienes de cualquier naturaleza.
- g) Suscribir o adquirir acciones o participaciones, así como invertir en otras compañías o negocios que sean conexos con su objeto social y en fin, celebrar cualquier acto o contrato permitido por las Leyes Ecuatorianas y que sean necesarias y se relacionen con el objeto social, con la facultad de acogerse a las protecciones legales aplicables a la actividad que realiza.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**2.1. Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's-Pymes).

**2.2 Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INJAYMA S.A., al 31 de diciembre de 2019, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado Integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF's-Pymes).

*(ESPACIO EN BLANCO)*

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

### **2.3. Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

### **2.4. Efectivo y equivalente al efectivo**

Efectivo y equivalente del efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, cuyos recursos pueden utilizarse en cualquier momento, se encuentran a la vista.

### **2.5. Activos financieros**

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, registrados a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

### **2.6. Propiedad y equipo**

#### **2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

#### **2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor; los cuales no difieren significativamente de cualquier costo revaluado en caso de registrarlo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

#### **2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo 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.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <i>Propiedades y Equipo</i> | <i>Vidas útiles</i> | <i>Porcentaje de depreciación</i> |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Bienes Inmuebles            | 20 años             | 5%                                |
| Vehículos                   | 5 años              | 20%                               |

### **2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

### **2.7. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

### **2.8. Impuesto a la Renta**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

### **2.9. Reconocimiento de ingresos y gastos**

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **2.10. Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere para las sociedades anónimas que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

*(ESPACIO EN BLANCO)*

### **NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF - PYMES)**

La aplicación de las (NIIF's-Pymes) supone:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La Compañía ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes de manera uniforme desde el año 2012.

### **NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF's-Pymes).requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### **NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|  | <u><b>Dic. 2019</b></u> | <u><b>Dic. 2018</b></u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Banco Pichincha                                  | 4.397                   | 373                     |
| <b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b> | <u><b>4.397</b></u>     | <u><b>373</b></u>       |

Los saldos del efectivo y equivalentes al efectivo no se encuentran pignorados y representan recursos a la vista.

*(ESPACIO EN BLANCO)*

## NOTA 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|  | <u>Dic. 2019</u> | <u>Dic. 2018</u> |
|--|------------------|------------------|
| Cientes  | 39.843           | 124.163          |
| (-) Provisión cuentas incobrables                            | -24.209          | -15.009          |
| <b>Total cuentas y documentos por cobrar no relacionadas</b> | <b>15.634</b>    | <b>109.154</b>   |

Las cuentas por cobrar se liquidan conforme a los términos y condiciones pactadas con los clientes.

El saldo de provisión para cuentas incobrables cubre los posibles riesgos de falta de pago de los clientes, el registro de la provisión del año se ha realizado con cargo a resultados.

Movimiento de la provisión de cuentas incobrables:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <b>Saldo al 31/12/2018</b> | <b>15.009</b> |
| (+) Provisión del año      | 9.200         |
| (-) Retiros de provisión   | 0             |
| (+/-) Ajustes              | 0             |
| <b>Saldo al 31/12/2019</b> | <b>24.209</b> |

## NOTA 7.- TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|                          | <u>Al 31 de diciembre 2018</u> |                      |                 |                |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| <u>Parte Relacionada</u> | <u>Cuentas Cobrar</u>          | <u>Cuentas Pagar</u> | <u>Ingresos</u> | <u>Egresos</u> |
| Injosmat S.A.            | 6.585                          | 0                    | 0               | 0              |
| Edificar S.A.            | 0                              | 2.023.190            | 0               | 0              |
| <b>Total Suman:</b>      | <b>6.585</b>                   | <b>2.023.190</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

  

|                          | <u>Al 31 de diciembre 2019</u> |                      |                 |                |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|----------------|
| <u>Parte Relacionada</u> | <u>Cuentas Cobrar</u>          | <u>Cuentas Pagar</u> | <u>Ingresos</u> | <u>Egresos</u> |
| Injosmat S.A.            | 6.585                          | 0                    | 0               | 0              |
| Edificar S.A.            | 0                              | 2.053.116            | 0               | 0              |
| <b>Total Suman:</b>      | <b>6.585</b>                   | <b>2.053.116</b>     | <b>0</b>        | <b>0</b>       |

Corresponden a préstamos entre compañías relacionadas, se encuentran respaldadas con los respectivos pagarés.

(ESPACIO EN BLANCO)

## NOTA 8.- OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|  | <u>Dic. 2019</u>        | <u>Dic. 2018</u>        |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Fidecomiso Inmobiliario Aragón 3       | 2.809.958               | 3.645.817               |
| <b>Total otros activos financieros</b> | <b><u>2.809.958</u></b> | <b><u>3.645.817</u></b> |

El saldo corresponde a los derechos fiduciarios que la compañía posee sobre el fideicomiso detallado, el saldo se ajusta periódicamente al cierre de cada ejercicio económico de acuerdo al patrimonio del fideicomiso.

## NOTA 9.-ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|   | <u>Dic. 2019</u>     | <u>Dic. 2018</u>     |
|---|----------------------|----------------------|
| Crédito tributario IVA                        | 13.416               | 23.094               |
| Crédito tributario IR                         | 0                    | 2.453                |
| Retenciones en la fuente IR                   | 6.672                | 2.937                |
| Anticipo impuesto a la renta                  | 21.770               | 0                    |
| <b>Total activos por impuestos corrientes</b> | <b><u>41.858</u></b> | <b><u>28.484</u></b> |

Los impuestos se liquidan mensualmente con las declaraciones de la compañía. Las retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta (IR), y el Anticipo Impuesto a la Renta se utilizan como crédito tributario del Impuesto a la Renta Anual. Al 31 de diciembre se encuentran vigentes de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno y pueden utilizarse como crédito tributario.

## NOTA 10.- GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|  | <u>Dic. 2019</u>     | <u>Dic. 2018</u>    |
|--|----------------------|---------------------|
| Anticipo proveedores                       | 17.178               | 1.632               |
| <b>Total gastos pagados por anticipado</b> | <b><u>17.178</u></b> | <b><u>1.632</u></b> |

Los anticipos entregados a proveedores se liquidan con normalidad con el respectivo comprobante de venta.

(ESPACIO EN BLANCO)

## NOTA 11.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|  | <u>Dic. 2018</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Retiros</u> | <u>Ajustes/<br/>Reclasificaciones</u> | <u>Dic. 2019</u> |
|--|------------------|------------------|----------------|---------------------------------------|------------------|
| Terrenos                               | 168.959          | 0                | 0              | 0                                     | 168.959          |
| Inmuebles                              | 669.836          | 0                | 0              | 0                                     | 669.836          |
| Vehículos                              | 60.714           | 0                | 0              | 0                                     | 60.714           |
| <b>Total propiedad planta y equipo</b> | <b>899.509</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>                              | <b>899.509</b>   |
| Dep. acum. inmuebles                   | 143.606          | 33.492           | 0              | 0                                     | 177.098          |
| Dep. acum. vehículos                   | 60.714           | 0                | 0              | 0                                     | 60.714           |
| <b>Total depreciación acumulada</b>    | <b>204.320</b>   | <b>33.492</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>                              | <b>237.812</b>   |
| <b>TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPO</b>        | <b>695.189</b>   |                  |                |                                       | <b>661.697</b>   |

Los activos fijos revelados en el balance son de propiedad de la compañía y se deprecian por el método lineal de acuerdo a las tasas de depreciación establecidas en la ley. No se encuentran pignorados en garantía de préstamos bancarios.

## NOTA 12.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|   | <u>Dic. 2019</u> | <u>Dic. 2018</u> |
|---|------------------|------------------|
| Proveedores locales (1)                                     | 104.952          | 232.447          |
| Garantías recibidas (2)                                     | 32.509           | 27.402           |
| <b>Total cuentas y documentos por pagar no relacionadas</b> | <b>137.462</b>   | <b>259.849</b>   |

(1) Constituyen deudas reales a proveedores que se cancelan oportunamente de acuerdo con los plazos de las facturas.

(2) El saldo corresponde a rubros a rubros recibidos por concepto de arrendamiento de locales comerciales y departamentos.

(ESPACIO EN BLANCO)

### **NOTA 13.- PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

| <b>OBLIGACIONES CON EMPLEADOS</b>                          | <b><u>Dic. 2019</u></b> | <b><u>Dic. 2018</u></b> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Sueldos  | 25.181                  | 15.467                  |
| <b>Sub total obligaciones con empleados</b>                | <b><u>25.181</u></b>    | <b><u>15.467</u></b>    |
| <b>OBLIGACIONES CON EL IESS</b>                            |                         |                         |
|  | <b><u>Dic. 2019</u></b> | <b><u>Dic. 2018</u></b> |
| IESS aporte personal                                       | 179                     | 142                     |
| IESS aporte patronal                                       | 230                     | 182                     |
| <b>Sub total obligaciones con el IESS</b>                  | <b><u>409</u></b>       | <b><u>324</u></b>       |
| <b>Total pasivos corrientes por beneficios a empleados</b> | <b><u>25.590</u></b>    | <b><u>15.791</u></b>    |

Corresponden a obligaciones con empleados y el IESS que se cancelan oportunamente en los plazos establecidos por la ley.

### **NOTA 14.- OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|   | <b><u>Dic. 2019</u></b> | <b><u>Dic. 2018</u></b> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| IVA y retenciones por pagar             | 93                      | 7.569                   |
| Anticipo impuesto a la renta por pagar  | 30.876                  | 0                       |
| Provisión impuesto a la renta por pagar | 2.333                   | 33.292                  |
| <b>Total otros pasivos corrientes</b>   | <b><u>33.303</u></b>    | <b><u>40.861</u></b>    |

Las obligaciones con la administración tributaria se cancelan adecuadamente con las respectivas declaraciones.

*(ESPACIO EN BLANCO)*

## NOTA 15.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|                                   | <u>Dic. 2019</u>     | <u>Dic. 2018</u>     |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Anticipo clientes                 | 34.130               | 30.510               |
| <b>Total anticipo de clientes</b> | <b><u>34.130</u></b> | <b><u>30.510</u></b> |

Los anticipos de clientes son liquidados con normalidad con las respectivas facturas de venta.

## NOTA 16.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 el detalle es como sigue:

|   | <u>Dic. 2019</u>     | <u>Dic. 2018</u> |
|---|----------------------|------------------|
| Ing. Alfredo Jaramillo                                    | 17.463               | 0                |
| <b>Total cuentas y documentos por pagar a accionistas</b> | <b><u>17.463</u></b> | <b><u>0</u></b>  |

Corresponden a obligaciones con el accionista de la Compañía que se encuentran respaldadas con pagarés.

## NOTA 17.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2019, el Patrimonio de los accionistas ascendió a US \$ 1.256.243 y se compone como sigue:

**Capital Social.** - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US \$ 5.300 dividido en 53 acciones ordinarias y normativas de US \$ 100 cada una.

Composición del paquete de capital:

| <b>Accionistas</b>                | <b>Capital</b> | <b>Porcentaje de Participación</b> |
|-----------------------------------|----------------|------------------------------------|
| Jaramillo Arguello Luis Alfredo   | 2.756          | 52,00%                             |
| Jaramillo Marquez Barbara Tatiana | 848            | 16,00%                             |
| Jaramillo Marquez José Antonio    | 848            | 16,00%                             |
| Jaramillo Marquez María Jose      | 848            | 16,00%                             |
|                                   | <u>5.300</u>   | <u>100%</u>                        |

(ESPACIO EN BLANCO)

**NOTA 17.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
(Continuación)**

**Reserva Legal.** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 la Reserva es de US \$ 1.831

**Otros Resultados Integrales.** - El saldo de Otros Resultados Integrales Corresponde a la Revalorización de las participaciones de los Fideicomisos en los que es beneficiario la compañía. Al 31 de diciembre del 2019 ascienden US \$ 675.562.

**Resultados Acumulados.** - Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse, distribuirse a los accionistas o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2019 ascienden a US \$ 598.480.

**Resultados del Ejercicio** - Corresponde a la pérdida obtenida en el ejercicio 2019. Al 31 de diciembre del 2019 ascienden a US \$ **-24.930**, neto de provisión de impuesto a la renta.

**NOTA 18.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle es como sigue:

|   | <u>Dic. 2019</u>      | <u>Dic. 2018</u>     |
|---|-----------------------|----------------------|
| Arriendos oficinas                              | 139.560               | 52.664               |
| Arriendos departamentos                         | 3.350                 | 24.830               |
| <b>Total ingresos de actividades ordinarias</b> | <b><u>142.910</u></b> | <b><u>77.494</u></b> |

Los ingresos que obtiene la empresa se generan por la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

(ESPACIO EN BLANCO)

## NOTA 19.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle es como sigue:

|                                     | <u>Dic. 2019</u>      | <u>Dic. 2018</u>      |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sueldos y salarios                  | 22.728                | 19.884                |
| Aportes a la seguridad social       | 2.761                 | 3.328                 |
| Gasto depreciación                  | 33.492                | 36.234                |
| Gastos no deducibles                | 33.203                | 10.242                |
| Honorarios profesionales            | 25.986                | 25.790                |
| Gasto impuestos y contribuciones    | 23.413                | 14.330                |
| Gasto mantenimiento y reparaciones  | 9.971                 | 5.492                 |
| Gasto servicios básicos             | 4.052                 | 3.612                 |
| Seguros y reaseguros                | 2.433                 | 2.382                 |
| Gasto materiales y repuestos        | 0                     | 190.444               |
| Otros menores                       | 593                   | 25                    |
| <b>Total gastos administrativos</b> | <b><u>158.633</u></b> | <b><u>311.763</u></b> |

Los gastos administrativos forman parte del estado de resultados integral, se originan por el giro propio del negocio.

## NOTA 20.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando se considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Interna desde su fecha de constitución.

### Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos. Para sociedades nuevas, así como para aquellas ya existentes, esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto, para lo cual el Reglamento a la “Ley de fomento productivo nuevas inversiones, atracción de empleo “establecerá las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito, en atención al tamaño de las sociedades que quieran acceder al mismo.

## **NOTA 20.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA (Continuación)**

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la “Ley de fomento productivo nuevas inversiones, atracción de empleo”, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por quince (15) años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

### Tasas del impuesto a la renta

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

A partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la tarifa general para el pago del impuesto a la renta es 25% y se mantiene el 22% para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala, durante un año.

## **NOTA 20.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA (Continuación)**

El Decreto Ejecutivo No. 218 al Código de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Registro Oficial Suplemento 135 el 7 de diciembre del 2017 clasifica a las pequeñas empresas en las siguientes categorías:

- a) Micro empresa: Es aquella unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores de trescientos mil (US \$ 300.000,00) dólares de los Estados Unidos de América;
- b) Pequeña empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre trescientos mil unos (US \$ 300.001,00) y un millón (US \$ 1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América; y,
- c) Mediana empresa: Es aquella unidad de producción que tiene de 50 a 199 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre un millón uno (USD 1.000.001,00) y cinco millones (USD 5.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

Por lo antes expuesto, la Compañía es considerada pequeña empresa, calificando para la exoneración de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.

### Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (Menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles.

Para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirá los montos que correspondan a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como en la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes y provisión de servicios. Tales gastos deberán estar debidamente sustentados en comprobantes de venta válidos, cuando corresponda, de conformidad con la ley, o justificada la existencia de la transacción que provocó el gasto, sin perjuicio del ejercicio de las facultades legalmente conferidas a la Administración Tributaria, para efectos de control de una cabal aplicación de lo señalado en este inciso. Reglamento a la ley.

El anticipo, que constituye crédito tributario para el pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso, se pagará en la forma y en el plazo que establezca el Reglamento, sin que sea necesaria la emisión de título de crédito.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y si es susceptible a la devolución en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general o por segmentos, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general.

## **NOTA 20.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA (Continuación)**

Para la devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, se deberá presentar una solicitud una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto, de conformidad con el Decreto Ejecutivo que para el efecto emita el presidente de la República.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones, hasta por un período de 5 años.

### Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Esta exención no aplica cuando:

- a) El beneficiario efectivo de los dividendos es una persona natural residente en el Ecuador; o,
- b) Cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos, no se aplicará la exención únicamente respecto de aquellos beneficiarios sobre los cuales se ha omitido esta obligación.

También estarán exentos de impuesto a la renta, las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica exclusiva sea la inversión en activos inmuebles, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que distribuyan la totalidad de las utilidades, rendimientos o beneficios netos a sus accionistas, cuota habientes, inversionistas o beneficiarios.
- b) Que sus cuotas o valores se encuentren inscritos en el Catastro Público del mercado de valores y en una bolsa de valores del país,
- c) Que el cuotahabiente o inversionista haya mantenido la inversión en el fondo colectivo o en valores provenientes de fideicomisos de titularización por un plazo mayor a 360 días; y,
- d) Que al final del ejercicio impositivo tengan como mínimo cincuenta (50) accionistas, cuotahabientes o beneficiarios, ninguno de los cuales sea titular de forma directa o indirecta del 30% o más del patrimonio del fondo o fideicomiso. Para el cálculo de los cuotahabientes se excluirá a las partes relacionadas.

También estarán exentos de impuestos a la renta, los dividendos en acciones que se distribuyan a consecuencia de la aplicación de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley, y en la misma relación proporcional.

## **NOTA 20.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA (Continuación)**

### Enajenación de acciones y participaciones (rentas exentas)

Las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, realizadas en bolsas de valores ecuatorianas, hasta por un monto anual de una fracción básica gravada con tarifa cero del pago del impuesto a la renta.

La utilidad proveniente de enajenación o cesión de acciones o derechos representativos de capital, por parte de los cuotahabientes en fondos o inversionistas en valores de fideicomisos de titularización que hubieren percibido rendimientos, en sociedades, fondos colectivos, o fideicomisos de titularización y que cumplan las condiciones establecidas en el numeral 1 de la ley de régimen tributario interno

### Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Las transferencias, envíos o traslados efectuados al exterior, excepto mediante tarjetas de crédito o de débito, se encuentran exentas hasta por un monto equivalente a tres salarios básicos unificados del trabajador en general. Conforme la periodicidad determinada en la normativa específica expedida para el efecto; en lo demás estarán gravadas.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones
- previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.

## **NOTA 20.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA (Continuación)**

- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Con las reformas al reglamento para la aplicación del impuesto a la salida de divisas agrega lo siguiente “Para el caso de los exportadores habituales, sin perjuicio de lo señalado, podrán solicitar de manera mensual la devolución del impuesto por los pagos realizados en el mes anterior, en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, de acuerdo a las condiciones y requisitos que se establezcan mediante resolución de carácter general por parte del Servicio de Rentas Internas y considerando el listado que para el efecto emita el Comité de Política Tributaria”

- Jubilación patronal y desahucio

Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno”.

En aplicación a lo dispuesto a lo dispuesto en la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal con la eliminación del pago de impuesto mínimo.

*(ESPACIO EN BLANCO)*

**NOTA 20.- IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA  
(Continuación)**

Al 31 de diciembre del 2019, la conciliación tributaria de la compañía se presenta de la siguiente manera:

**INMOBILIARIA INJAYMA S.A.  
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA  
AÑO: 2019**

|  |                |
|--|----------------|
| <b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>               | <b>-22.597</b> |
| (-) Participación trabajadores             | 0              |
| <b>UTILIDAD DESPUES 15% PART.TRABAJAD.</b> | <b>-22.597</b> |
| <b>Diferencias permanentes</b>             |                |
| (+) Gastos sin sustento tributario         | 16.288         |
| (+) Gastos multas e intereses              | 13.613         |
| (+) Contribuciones                         | 3.298          |
| (+) Varios                                 | 5              |
| <b>TOTAL ANTES IMPUESTO A LA RENTA</b>     | <b>10.606</b>  |
| <b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 22%</b>     | <b>-2.333</b>  |
| (+) Anticipo impuesto a la renta           | 21.770         |
| (+) Retenciones en la fuente del ejercicio | 6.672          |
| <b>SALDO A FAVOR DE COMPAÑÍA</b>           | <b>26.108</b>  |

**NOTA 21.- OTRAS REVELACIONES**

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

**NOTA 22.- ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS**

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2019 han sido cerrados conforme las políticas contables y con la autorización de la Gerencia General.

**NOTA 23.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 30 de junio del 2020, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.