



INMOBILIARIA LARES S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



**INMOBILIARIA LARES S.A.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
AL 31 DICIEMBRE DE 2019**

INDICE

PARTE I: INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

- 1. Opinión del Auditor Independiente**
- 2. Estado de Situación Financiera**
- 3. Estado de Resultados Integral**
- 4. Estado de Cambios en el Patrimonio**
- 5. Estado de Flujos de Efectivo**
- 6. Notas a los Estados Financieros**

PARTE II: INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES

Abreviaturas usadas:

- USD \$ - Dólar estadounidense
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIA - Normas Internacionales de Auditoría
- IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Siglas en inglés)
- PYMES- Pequeñas y Medianas Empresas



PARTE I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA LARES S.A.**

Opinión

He auditado los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA LARES S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA LARES S.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de **INMOBILIARIA LARES S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Párrafo de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del COVID-19. Los principales efectos en Ecuador se han evidenciado en una reducción drástica de los precios del petróleo, la disminución de operaciones comerciales de exportación no petrolera, afectaciones internas de oferta y demanda por la interrupción de cadenas productivas o de servicios, entre otros. Estos eventos han provocado que el país tenga menor liquidez en el mercado, incrementando su déficit fiscal y afrontando un decrecimiento económico general.



El Gobierno Ecuatoriano se encuentra en proceso de definir políticas y estrategias para cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente; sin embargo, lo que suceda con la economía nacional, aún es incierto, toda vez que se desconoce la extensión del impacto económico final de la mencionada pandemia.

A la fecha de emisión del presente informe de auditoría, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones, sobre la posición financiera y resultados futuros de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando que sus cifras pueden modificarse de forma adversa para períodos posteriores.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual a los accionistas 2019 informado por el Gerente General, pero no incluye los estados financieros y mi informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros de Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la otra información adicional y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, basados en el trabajo que he efectuado, concluyo que existen inconsistencias materiales, estoy obligado a reportar dichas inconsistencias. Al respecto no tenemos nada que reportar.

Responsabilidades de la Administración y de la Junta de Accionistas de la Compañía en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y la Junta de Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.



Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, 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 logren una presentación razonable.



Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en Septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad; además en esta norma se establece, se emita una opinión sobre el cumplimiento de estas disposiciones.

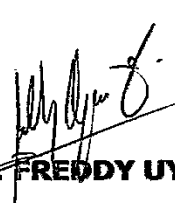
Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones legales por parte de **INMOBILIARIA LARES S.A.** al 31 de diciembre de 2019, requerida por el ente competente, se encuentra en la Parte II del presente informe.

b. Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, nuestra opinión sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **INMOBILIARIA LARES S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

Quito DM, 17 de abril de 2020

Registro Nacional de Auditor Externo

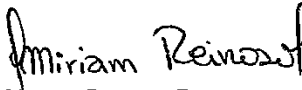
SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001

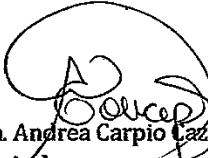

CPA LCDO. FREDDY UYANA

Registro No. 25831

INMOBILIARIA LARES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del:	
		2019	2018
ACTIVOS			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	12.777,25	22.670,37
Activos Financieros Corrientes			
Deudores Comerciales	5	56.850,00	-
Otras cuentas por cobrar	6	120.000,00	747.000,00
Activos por impuestos corrientes	7	77.569,20	91.626,57
Total Activos Financieros Corrientes		254.419,20	838.626,57
Inventarios			
Inventario de Obras en Construcción	8	-	3.451,55
Inventario de Obras Terminadas	8	-	34.711,03
Total Inventarios		0,00	38.162,58
Total Activo Corriente		USD\$ 267.196,45	899.459,52
Activo no Corriente			
Propiedad Planta y Equipo			
No Depreciables	9	-	-
Propiedad, Planta y Equipo	9	-	-
(-) Depreciación Acumulada	9	-	-
Total Propiedad, Planta y Equipo		0,00	0,00
Otros Activos no Corrientes			
Total Activo no Corriente		USD\$ 0,00	0,00
TOTAL ACTIVOS		USD\$ 267.196,45	899.459,52
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar comerciales	10	-	-
Partes Relacionadas Acreedoras	11	-	-
Pasivos por impuestos corrientes	12	13.846,43	15.339,87
Otras cuentas por pagar	13	-	80.400,00
Total Pasivo Corriente		USD\$ 13.846,43	95.739,87
Pasivo no Corriente		0	0
TOTAL PASIVOS		USD\$ 13.846,43	95.739,87
PATRIMONIO			
Capital Social	14	144.800,00	144.800,00
Reservas		55.958,09	292.975,44
Resultados Acumulados		5.307,64	448.668,49
Otro Resultado Integral		-	-
Resultado del Periodo		47.284,29	-82.724,28
TOTAL PATRIMONIO		USD\$ 253.350,02	803.719,65
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		USD\$ 267.196,45	899.459,52


Sra. Miriam Reinoso Barrionuevo
Gerente General


Sra. Andrea Carpio
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2019

(Expreado en dólares estadounidenses)

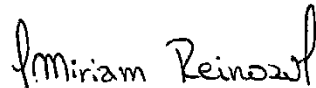
	Notas	2019	2018
Ventas	15	136.850,00	1.495.218,35
(-) Costo de Ventas	16	38.162,58	1.229.066,98
Utilidad bruta en ventas		USD\$ 98.687,42	266.151,37
Menos: Gastos operacionales			
Gastos de Venta y Administración	17	38.157,99	329.173,63
Gasto Depreciación		0,00	139,20
Utilidad Operacional		USD\$ 60.529,43	(63.161,46)
Más Ingresos no operacionales		100,01	638,29
Menos: Egresos no operacionales		0,00	6.143,74
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la renta		USD\$ 60.629,44	(68.666,91)
Menos: Participación trabajadores Impuesto a la renta		13.345,15	14.057,37
Resultado del Ejercicio		USD\$ 47.284,29	(82.724,28)
Otro Resultado Integral			
Total Otro Resultado Integral		0,00	0,00
Resultado Integral Total del Ejercicio		USD\$ 47.284,29	(82.724,28)

Sra. Miriam Reinoso Barrionuevo
Gerente GeneralSra. Andrea Carpio Caza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Capital Social	Reserva legal	Resultados Acumulados			Reserva por Valuación	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
				Utilidades Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Aplicación NIIF Primera vez			
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2018	USD\$	144.800,00	55.958,09	750.090,49	(399.911,54)	5.307,64	237.017,35	92.720,05	885.982,08
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	92.720,05	-	-	-	(92.720,05)	-
Resultado del Periodo		-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Impuesto a la Renta		-	-	-	-	-	-	(68.666,91)	(68.666,91)
Ajuste por asignación Impuesto a la Renta 2017		-	-	461,85	-	-	-	(14.057,37)	(13.595,52)
Asignación Reserva Legal		-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	USD\$	144.800,00	55.958,09	843.272,39	(399.911,54)	5.307,64	237.017,35	(82.724,28)	803.719,65
Transferencia a Resultados Acumulados		-	-	-	(82.724,28)	-	-	82.724,28	-
Compensación de Pérdidas Acumuladas		-	-	(245.618,47)	482.635,82	-	(237.017,35)	-	-
Resultado del Periodo		-	-	-	-	-	-	47.284,29	47.284,29
Asignación Impuesto a la Renta		-	-	-	-	-	-	-	-
Asignación Participación Trabajadores		-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos		-	-	(597.653,92)	-	-	-	-	(597.653,92)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	USD\$	144.800,00	55.958,09	-	0,00	5.307,64	-	47.284,29	253.350,02


 Sra. Miriam Reinosa Barrionuevo
 Gerente General


 Sra. Andrea Carpio Caza
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en U.S. Dólares)****Al 31 de Diciembre de:**
2019 2018**METODO DIRECTO****FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Recibido de Clientes	80.000,00	1.492.787,26
Pagado a Proveedores	(38.157,99)	(320.379,93)
Otros Cobros por Actividades de Operación	627.100,01	
Obligaciones Laborales	-	-
Impuestos Corrientes	(781,22)	(66.542,69)
Otros Pagos por Actividades de Operación	-	(247.600,08)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(80.400,00)	(855.650,00)

Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación	587.760,80	2.614,56
---	-------------------	-----------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo	-	-
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-	2.470,49
Documentos por cobrar largo plazo	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-

Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Inversión	0,00	2.470,49
---	-------------	-----------------

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones Partes Relacionadas	-	-
Intereses Recibidos	-	598,89
Dividendos pagados	(597.653,92)	-

Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Financiamiento	-597.653,92	598,89
--	--------------------	---------------

Aumento (Disminución) neta en efectivo y sus equivalentes	USD\$ -9.893,12	USD\$ 5.683,94
--	------------------------	-----------------------

Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	USD\$ 22.670,37	USD\$ 16.986,43
--	------------------------	------------------------

Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD\$ 12.777,25	USD\$ 22.670,37
---	------------------------	------------------------

Sra. Miriam Reinoso Barrionuevo
Gerente General**Sra. Andrea Carpio Caza**
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre de:
2019**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Resultado del Periodo	USD\$	60.629,44
Ajustes por:		
Depreciaciones y Amortizaciones		-
Participacion Trabajadores		-
Provisiones de Empleados		-
Impuesto a la Renta Cia.		(13.345,15)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		(110.854,71)
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por Cobrar Clientes		(56.850,00)
Otras Cuentas por Cobrar		627.000,00
Activos por Impuestos Corrientes		-
Otros Activos no Corrientes		-
Partes Relacionadas Acreedoras		-
Obligaciones Laborales		-
Pasivos por Impuestos Corrientes		781,22
Anticipo de Clientes		80.400,00
Otras Cuentas por Pagar		-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	USD\$	587.760,80

Sra. Miriam Reinoso Barrionuevo
Gerente General
Sra. Andrea Carpio Caza
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL (o CORPORATIVA)

La Compañía se constituyó en Quito el 23 de abril del 2002, bajo la razón social de Inmobiliaria Lares Sociedad Anónima, el objeto social de la compañía será la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis diseño, planificación, avalúos, peritajes de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos. Estructuración y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios

La Compañía tiene su oficina principal para efectos tributarios domiciliada en la ciudad de Quito, en la calle B Lote 68 SN en el sector El Condado Urbanización Rincón del Condado.

NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES – NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

a.- Bases de medición

Los Estados financieros de la Compañía han sido presentados sobre la base del costo histórico.

b.- Unidad de medida

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

c.- Información comparativa

INMOBILIARIA LARES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa, año corriente frente al año precedente (anterior).

d.- Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

e.- Negocio en marcha

La Compañía elabora los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución; a menos que se indique todo lo contrario.

3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo (inferior a tres meses) de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo.- son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

Actividades de operación.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas por cobrar comerciales de ser necesarios incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con cargo a los resultados del periodo.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

3.4 INVENTARIOS

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. Se encuentran valorados por el método promedio ponderado; las importaciones de mercadería se registran al costo de compra del inventario, el cual comprende precio de compra, derechos de importación, impuestos, transporte y otros costos que intervienen directamente en la adquisición de productos terminados y materiales.

a. OBRAS EN PROCESO

Las obras en proceso se miden al costo a su valor razonable, los mismos que incluyen todos los costos del contrato, los mismos que comprenden: costos directos con el contrato de construcción, tales como mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones, costos indirectos de construcción.

Los costos de construcción son llevados al estado de resultados, se lo hace utilizando el método de porcentaje de terminación, de acuerdo a lo establecido en la Nic 12- Contratos de Construcción.

3.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo

INMOBILIARIA LARES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.6 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago

del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

3.7 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

a.- Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

3.8 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.9 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2019 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

3.10 Activos financieros

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- a valor razonable con cambios en resultados,
- activos financieros mantenidos hasta su vencimiento,
- préstamos y cuentas por cobrar, y,
- activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar comerciales.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Caja</u>		200,00
<u>Bancos</u>		
Banco Pichincha Cta #30618585-04	8.386,65	22.431,47
Internacional Cta # 080060806	4.390,60	38,90
TOTAL	USD\$ 12.777,25	22.670,37

NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES

En el presente año se realizó la venta de una Casa del Conjunto Terranova 6, la cual quedo pendiente de cobro por un valor de USD\$ 56,850.00.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo Factura Proveedores	0,00	0,00
Inmocrecer S.A.	110.000,00	732.000,00
Arq. Bolívar García	10.000,00	15.000,00
TOTAL	USD\$ 120.000,00	747.000,00

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retención en la Fuente	0,00	0,00
Anticipo Impuesto a la Renta	0,00	0,00
Crédito Tributario Año 2017	0,00	67.295,84
Crédito Tributario Año 2018	77.569,20	24.330,73
TOTAL	USD\$ 77.569,20	91.626,57

NOTA 8. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inventario de Obras en Construcción	0,00	3.451,55
Inventario de Obras Terminadas	0,00	34.711,03
TOTAL	USD\$ 0,00	38.162,58

NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

En el presente periodo económico la compañía ya no obtuvo de propiedad, planta y equipo.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Corresponde a cuentas por pagar, lo cual no se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico.

NOTA 11. PARTES RELACIONADAS ACREEDORAS

Un detalle de las partes relacionadas acreedoras se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Socios		0,00
TOTAL	USD\$ 0,00	0,00

NOTA 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012, 2013 y 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la Renta	13.345,15	14.057,37
Impuestos por Pagar	501,28	1.282,50
TOTAL	USD\$ 13.846,43	15.339,87

NOTA 13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las otras cuentas por pagar se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de Clientes	0,00	80.400,00
Anticipo Escrituras	0,00	0,00
Otras Cuentas por Pagar	0,00	0,00
TOTAL	USD\$ 0,00	80.400,00

NOTA 14. PATRIMONIO

El capital asignado de la Compañía asciende a US/. 144,800.00 dólares al 31 de diciembre del 2019.

a. RESERVAS

Un resumen de las reservas patrimoniales se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva Legal	55.958,09	55.958,09
Reserva por Valuación	0,00	237.017,35
TOTAL	USD\$ 55.958,09	292.975,44

Nota: En el presente año mediante Acta de Junta de Accionistas, aprueban realizar una absorción de Pérdidas Acumuladas, las cuales se compensan con la Reserva por Valuación por su totalidad.

a.1 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

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 15. INGRESOS OPERACIONALES

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de Inmuebles	136.850,00	1.492.747,86
Ventas Gravadas	0,00	2.470,49
TOTAL	USD\$ 136.850,00	1.495.218,35

NOTA 16. COSTO DE VENTAS

A continuación se muestra un detalle de la composición del Costo de Ventas:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyectos	38.162,58	1.229.066,98
TOTAL	USD\$ 38.162,58	1.229.066,98

NOTA 18. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

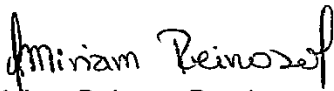
Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
GASTOS OPERACIONALES		
Honorarios Profesionales	12.450,93	130.266,55
Impuestos	20.287,39	78.866,51
Arrendamientos	0,00	2.800,00
Seguros	0,00	12.122,31
Servicios	2.039,31	2.499,36
Gastos legales	2.687,54	15.283,84
Suministros y materiales	17,00	640,69
Mantenimiento y reparaciones	112,00	580,29
Diversos	93,10	0,00
Post Venta Proyectos	366,87	60.677,54
Gastos de comisión	103,85	15.014,82

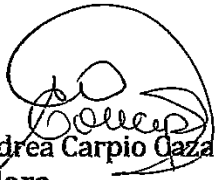
INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018

Condominio Inmuebles	0,00	6.481,00
Publicidad	0,00	3.940,72
TOTAL	USD\$	38.157,99 329.173,63

NOTA 19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros se produjo una Pandemia a nivel mundial que causo en el país una Emergencia Sanitaria, la cual ocasiono una cuarentena total en todo el país, en la opinión de la Administración de la Compañía este evento no acarreo un efecto significativo sobre dichos estados financieros; aunque si afectará el resultado del período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2020.


Sra. Miriam Reinoso Barrionuevo
Gerente General


Sra. Andrea Carpio Gaza
Contadora
Reg. No. 17-08214