

INMOBILIARIA V&Z CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA V&Z CIA. LTDA.- Se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de septiembre del 2002, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 02.Q.IJ.3862 del 25 de octubre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 15 de noviembre del mismo año, bajo el número 3832 – Tomo 133. El domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha.

Con fecha 27 de abril del 2016, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Décimo Séptima del Cantón Quito e inscrita en el Registro de Mercantil del mismo Cantón, bajo el número 2119 - repertorio 21013, del 17 de mayo del mismo año, la Compañía procede a modificar su objeto social y reformar sus estatutos.

Finalmente con fecha 29 de noviembre del 2017, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Décimo Séptima del Cantón Quito e inscrita en el Registro de Mercantil del mismo Cantón, bajo el número 5811 - repertorio 60820, del 18 de diciembre del mismo año, la Compañía procede a ampliar su objeto social y a reformar sus estatutos.

El objeto social de la Compañía es la compra y venta de bienes muebles e inmuebles, dentro y fuera del país; podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de la Compañía o prestar el servicio de corretaje de bienes inmuebles de terceros; representación comercial y apoderamiento de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, en la línea de bienes raíces; podrá programar y ejecutar programas de vivienda, así como su comercialización de acuerdo a las norma establecidas; planificación y ejecución de obras civiles; construcción de lotizaciones y urbanizaciones, y su comercialización.

DOMICILIO FISCAL: Quito – Ecuador

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de los estados financieros:

2.1. Bases de Presentación

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de la información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para PYMES**), emitidas por el concejo de normas internacionales de contabilidad (IASB), adoptadas en el Ecuador, La Administración declara que las NIIF ha sido aplicadas integralmente y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme al ejercicio que se presenta en la preparación de los presentes Estados Financieros que se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables de la Compañía.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados por la administración para conocimiento y aprobación de los señores socios de la Junta General.

De forma que muestren la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2019, como el de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la compañía en el ejercicio terminado en esa fecha.

Más adelante se revelarán los principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación del ejercicio 2019.

2.2. Responsabilidad de la Información

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración ratificadas posteriormente por la junta de socios. En la preparación de los estados financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. Reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos.
2. La vida útil de las propiedades, planta y equipo.
3. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.

2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la elaboración de estos Estados Financieros de la compañía correspondientes al ejercicio 2019, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalente al Efectivo

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo: caja, depósitos a la vista, inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros son clasificados en el pasivo, cuando aplique.

3.2. Activos Financieros

Clasificación

Los activos financieros dentro del alcance de las secciones 11 y 12 “Instrumentos Financieros” Presentación, Reconocimiento y Medición, son clasificados como activos financieros para cuentas y documentos por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos, la Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Cuentas y documentos por cobrar. - representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, porque sus vencimientos son menores a 12 meses.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo.

Medición inicial

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo, siempre que el activo no sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se detalla a continuación.

Medición posterior

Cuentas y documentos por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Clientes: estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta y servicios, en el curso normal de su operación. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentarán como activos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se recuperan a corto plazo.

Las ventas se realizan en condiciones normales de cobro, y los importes de las cuentas por cobrar comerciales, no tienen intereses, se asume que no tienen componente de financiación cuando las ventas se hacen en un periodo corto de cobro, lo que está en línea con la práctica de mercado y las políticas de cobro de la compañía, por lo tanto, las cuentas por cobrar se registran al precio de factura.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden principalmente a los préstamos a empleados que se liquidan a corto plazo y no generan intereses por lo cual se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Deterioro de activos financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperable. Si se identifica dicha evidencia se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor, en los resultados con la provisión de cuentas incobrables.

Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los Estados Financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a las cuentas incobrables, se registrarán como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

3.3. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponden principalmente a crédito tributario de IVA en compras e IVA retenido, Retenciones de Impuesto a la Renta del año corriente y de ejercicios anteriores, Anticipo del Impuesto a la Renta, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separados.

3.4. Propiedad Planta y Equipo

Medición en el momento de reconocimiento: Las partidas de activos fijos se miden inicialmente al costo, el costo de los activos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de ser necesario.

Método de Depreciación y Vidas Útiles. - La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual, de un activo, se revisa la depreciación de este activo en forma prospectiva. A continuación, se presentan las principales partidas de activos fijos y tasas de depreciación anuales en el cálculo de la depreciación.

CONCEPTO	VIDA ÚTIL	%
Edificaciones e Instalaciones	20 años	5 %
Muebles y enseres	10 años	10 %
Equipos de oficina	10 años	10 %
Maquinaria y herramientas	10 años	10 %
Vehículos	5 años	20 %
Equipo de Computación	3 años	33 %

3.5. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros y financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y se compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en resultados, si existiere.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de contabilidad.

3.6. Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio, las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

3.7. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

3.8. Obligaciones con Instituciones Financieras

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.9. Provisiones

Se registrará el importe estimado, para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la Compañía, a futuro, tenga que desprenderse de recursos. Las provisiones serán evaluadas periódicamente y se cuantificarán teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los Estados financieros. (En caso de aplicar).

3.10. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la Renta representa la suma del Impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

Impuesto corriente. - 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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo, como son para el año 2019 y 2018, la tasa del 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 hasta el ejercicio fiscal 2018, entro en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, el 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuestos diferidos. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y las bases fiscales correspondientes, utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podrían cargar esas diferencias temporarias deducibles, en los casos que aplique.

En las reformas a la ley y reglamento para el ejercicio 2015, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los casos y condiciones que establezca el reglamento.

3.11. Beneficios a los trabajadores

Beneficios a corto plazo. - Corresponden principalmente a:

Participación a trabajadores en las utilidades: que se calculan en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo, se provisionan y se pagan de acuerdo a la legislación vigente.

3.12. Reserva legal

La compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizado en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

3.13. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas.

3.14. Reconocimiento de gastos de administración y ventas

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas.

3.15. Estimaciones y criterios contables críticos

La preparación de Estados Financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos Estados Financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieran un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la compañía, considerando como base depreciable el valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimada de ser relevante.

3.16. Principio de Negocio en Marcha

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la Compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, la Compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.17. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

Factores de Riesgo

La administración es responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua, se administran procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a las variaciones de inflación y variación de mercado.

Riesgos propios y específicos:

a. Riesgos de tipo de cambios

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras, como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda Funcional).

Riesgos sistemáticos o de mercado:

a. Riesgos de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presenta como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y en las cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones financieras de prestigio.

c. Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activo o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

d. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidado entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía, la Compañía monitorea mensualmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantienen una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de los activos financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Clientes	64.732	92.236
Menos provisión para cuentas incobrables	-	-
	<u>64.732</u>	<u>92.236</u>
Préstamo empleados	32	-
Otras cuentas por cobrar relacionadas	<u>290.716</u>	<u>221.448</u>
Total	<u>355.480</u>	<u>313.684</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, dentro del saldo de las cuentas por cobrar clientes, se registran los valores pendientes de cobro a los clientes de la Compañía.

4. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (continuación)**

El saldo de las otras cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se encuentra conformadas de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Inmobiliaria Verzam	159.162	119.494
Flores de Mónica	24.600	25.000
VVK alimentos	42.808	42.808
Mónica Vera	34.146	34.146
Liverzam	30.000	-
	<u>290.716</u>	<u>221.448</u>

5. **INVENTARIOS**

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Unidades de vivienda	418.939	418.939
Total	<u>418.939</u>	<u>418.939</u>

Corresponde a la cancelación de hipoteca y dación de pago por parte del Fideicomiso Mercantil Portal de Santa Mónica en favor de la Compañía, realizada en la Notaría Décimo Séptima del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 26 de junio del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de septiembre del 2015. Dentro de la negociación, se estableció que el Fideicomiso Mercantil Portal de Santa Mónica entrega estos bienes inmuebles a la **INMOBILIARIA V&Z CIA. LTDA.**, y esta a su vez será responsable de las deudas del Fideicomiso con tres acreedores, como son: QUIMITEQ por \$183.810,48; PANORAMA CONSTRUCTORA por \$37.069,16 y CARLOS VERA por \$393.015,05. La Compañía registró contablemente dicha dación en pago de acuerdo a lo señalado en la Sección 13 de las "NIIF para PYMES".

6. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los servicios y otros pagos anticipados corresponden principalmente a anticipos entregados a proveedores. Los mismos que serán liquidados contra entrega de los correspondientes comprobantes de venta por parte del proveedor.

7. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta activo por impuestos corrientes, corresponde principalmente a crédito tributario de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, planta y equipo por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

Movimientos.....			Saldos al 31/dic./19
	Saldos al 01/ene/19	Adiciones	Bajas	
			(US\$.)	
Terrenos	660.000	-	-	660.000
Instalaciones	2.042	-	-	2.042
Obras en curso	2.222	-	(2.222)	-
Maquinaria	10.994	-	-	10.994
Muebles y enseres	10.279	-	-	10.279
Equipos de computación	4.336	-	-	4.336
Subtotal	<u>689.873</u>	<u>-</u>	<u>(2.222)</u>	<u>687.651</u>
Depreciación acumulada	(24.496)	(94.472)	93.196	(25.772)
Total	<u>665.377</u>	<u>(94.472)</u>	<u>90.974</u>	<u>661.879</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, planta y equipo fue de US\$. 94.472 en el año 2019.

9. PROPIEDAD DE INVERSION

Un detalle y movimiento de las propiedades de inversión por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, es como sigue:

Movimientos.....			Saldos al 31/dic./19
	Saldos al 01/ene/19	Adiciones	Ajustes	
			(US\$.)	
Terrenos de inversión	178.845	-	-	178.845
Edificios de inversión	1.863.927	-	-	1.863.927
Subtotal	<u>2.042.772</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.042.772</u>
Depreciación acumulada	(-)	(-)	(93.197)	(93.197)
Total	<u>2.042.772</u>	<u>(93.197)</u>	<u>(93.197)</u>	<u>1.949.575</u>

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$. 0.00 en el año 2019.

9. **PROPIEDAD DE INVERSION (continuación)**

Con fecha 25 de agosto del 2014, la Compañía realiza un reevalúo de los bienes registrados como edificios de inversión con la Arq. Alexandra Armendáriz, profesional externo de la Compañía. En dicho reevalúo se determina que el valor de los edificios es de \$849.065,32 y terrenos por \$175.525,82; dichos bienes se encuentran en arrendamiento, por tal motivo se consideran como propiedades de inversión.

10. **CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se encuentran conformado de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Proveedores	929	33.870
Anticipos de clientes	132.313	98.198
Con la administración tributaria	117	1.732
Impuesto a la renta por pagar (nota 1 y 19)	6.739	18.921
Garantías	25.940	29.635
Total	<u>166.038</u>	<u>182.356</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta proveedores, corresponde principalmente a deudas adquiridas por compra de bienes y servicios generados a corto plazo y no generaran costos financieros en condiciones normales.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta anticipo clientes, corresponden a los abonos realizados por los Promitentes Compradores de los inmuebles, los mismos que serán liquidados en el momento que la Compañía les entregue las correspondientes escrituras.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta por pagar a la administración tributaria, corresponde básicamente a IVA y retenciones, los mismos que serán liquidados en los primeros días del siguiente año.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta garantías, corresponde a las garantías que han sido entregadas por parte de los arrendatarios de los inmuebles, para garantizar su buen uso y mantenimiento.

11. **OBLIGACIONES ACUMULADOS POR PAGAR**

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se resume como sigue:

11. OBLIGACIONES ACUMULADOS POR PAGAR (continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Sueldos beneficios sociales	10.193	7.111
IESS por pagar	513	420
Participación Utilidades Trabajadores (nota 1 y 19)	2.619	2.619
Total	<u>13.325</u>	<u>10.150</u>

12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS

Un detalle de estas cuentas al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se resume como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Cuentas por pagar Carlos Vera	512.304	519.827
Cuentas por pagar QUIMITEC	183.810	183.810
Cuentas por pagar PANORAMA III	1.638	1.638
Cuentas por pagar PANORAMA IV	27.327	27.327
Cuentas por pagar Carlos Fernando Vera	1.121	1.121
Cuentas por pagar VERZAM	-	24
Cuentas por pagar FLORES DE MONICA	-	400
Total	<u>726.200</u>	<u>734.147</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, estas cuentas por pagar corresponden especialmente a que la Compañía recibió como dación de pago, varios inmuebles del Fideicomiso Mercantil Portal de Santa Mónica y a su vez asumió la deuda que el Fideicomiso mantenía con QUIMITEC y el Señor Carlos Vera. Al momento aún no se ha establecido un plan de pagos, ni tampoco plazos, intereses, ni garantías sobre dichas obligaciones.

13. PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2019, esta cuenta se encuentra conformada de la siguiente manera:

	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Pasivo por impuesto diferido</u>
Saldo al 1 de enero del 2019	2.144.439	-
Incremento año 2019	-	
Ajustes año 2019	(359.061)	359.061
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>1.785.377</u>	<u>359.061</u>

14. **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Capital Social de la Compañía está constituido por US\$ 2.000, dividido en 2.000 participaciones sociales e indivisibles, con un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

15. **RESERVAS**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

16. **RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta se encuentra conformado de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Ganancias acumuladas	501.330	496.801
Pérdidas acumuladas	(58.072)	(15.217)
Ganancia/pérdida del periodo	(58.800)	(37.846)
Total	<u>384.458</u>	<u>443.738</u>

17. **INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Un detalle de los ingresos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Ventas netas</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos obtenidos por arriendos operativos	138.702	161.996
Otros ingresos	-	30.334
Total	<u>138.702</u>	<u>192.330</u>

18. COSTOS Y GASTOS

Un detalle de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>Costos y gastos</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo de ventas	1.799	-
Gastos de administración y ventas	183.912	209.663
Otros gastos de actividades no ordinarias	5.052	2.484
Total	<u>190.763</u>	<u>212.147</u>

19. IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, fue determinado como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(US\$.)	
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(52.061)	(19.817)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(_____ -)	(_____ -)
Utilidad después de participación trabajadores	(52.061)	(19.817)
Más gastos no deducibles del ejercicio	86.748	70.553
Menos amortización de pérdidas acumuladas	(<u>4.056</u>)	(<u>11.162</u>)
Utilidad gravable	<u>30.631</u>	<u>39.574</u>
Impuesto a la renta causado 22%	6.739	8.706
Impuesto a la renta – pago mínimo	<u>-</u>	<u>18.921</u>

El artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno indica que 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, partícipes, 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,

19. IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

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.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

20. RECLASIFICACIONES

Con la finalidad de comparar y presentar los estados financieros del año 2019, algunos saldos de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido reclasificados.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de este informe (marzo 26 del 2020), no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

JAVIER EBDOYA
CONTADOR