

**ESTADOS FINANCIEROS  
INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.  
EJERCICIO ECONOMICO 2019**

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre del 2019

(Dólares de Estados Unidos de América)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos</b>		
Activos corrientes		
Caja y bancos	76.601,71	61.412,16
Cuentas por cobrar (Nota 4)	178.855,37	136.343,99
<b>Total activos corrientes</b>	<b>255.457,08</b>	<b>197.756,15</b>
<b>Propiedades y equipos, neto (Nota 5)</b>	<b>62.808,76</b>	<b>58.894,84</b>
<b>Total Activos</b>	<b>318.265,84</b>	<b>256.650,99</b>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	183.497,17	124.164,75
Otras obligaciones corrientes	29.868,67	29.868,67
<b>Total Pasivo corriente</b>	<b>213.365,84</b>	<b>152.688,88</b>
Otras cuentas por pagar a largo plazo (Nota 7)	61.260,76	61.260,76
<b>Total pasivos</b>	<b>274.626,60</b>	<b>215.294,18</b>
<b>Patrimonio de accionistas:</b>		
Capital social (Nota 8)	800,00	800,00
Reserva Legal	563,97	563,97
Resultados Acumulados	39.992,85	37.347,67
Resultado del ejercicio	2.282,42	2.645,17
<b>Patrimonio de accionistas:</b>	<b>43.639,24</b>	<b>41.356,81</b>
<b>Total pasivo y patrimonio de accionistas</b>	<b>318.265,84</b>	<b>256.650,99</b>



Elizabeth Reshuan  
Presidente



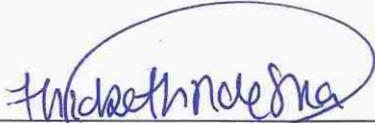
Cpa. Tito Portilla  
Contador

Ver notas adjuntas

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

Estados de Resultados  
Al 31 de diciembre del 2019  
(Dólares de Estados Unidos de América)

	2019	2018
<b>Ingresos</b>		
Venta de Servicios	240.623,83	290.637,98
<b>Total de Ingresos</b>	<b>240.623,83</b>	<b>290.637,98</b>
<b>Gastos</b>		
Gastos Ventas	(141.749,16)	(121.001,39)
Gastos Administrativos	(95.153,27)	(145.765,99)
Gastos financieros	(158,83)	(159,28)
Otros Egresos	(120,00)	(19.721,61)
<b>Total gastos</b>	<b>(237.181,26)</b>	<b>(286.648,27)</b>
Resultados antes de Participación e Impuestos	3.442,57	3.989,71
Participación de trabajadores 15%	(516,39)	(598,46)
Impuesto a la renta 22%	(643,76)	(746,06)
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>2.282,42</b>	<b>2.645,17</b>

  
Elizabeth Reshuan  
Presidente

  
Cpa. Tito Portilla  
Contador

Ver notas adjuntas

**INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.**  
**Estados de cambios en el patrimonio de accionistas**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
**(Dólares de Estados Unidos de América)**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
Diciembre 31, 2018	800,00	563,97	39.992,85	41.356,81
Resultado del ejercicio	-	-	2.282,42	2.282,42
Diciembre 31, 2019	<b>800,00</b>	<b>563,97</b>	<b>42.275,27</b>	<b>43.639,24</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Elizabeth Reshuan  
 Presidente

  
 \_\_\_\_\_  
 Cpa. Tito Portilla  
 Contador

*Ver notas adjuntas*

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

Estado de flujos de efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Dólares de Estados Unidos de América)

	2019	2018
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios prestados	198.112,45	273.410,82
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-182.922,90	-121.174,68
Otros pagos por actividades de operación	-	-38.867,35
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	-68.589,44
<b>Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Operación</b>	<b>15.189,44</b>	<b>44.779,34</b>
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	15.189,44	44.779,34
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	61.412,17	16.632,82
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	<b>76.601,71</b>	<b>61.412,17</b>
<b>Conciliación entre la ganancia de la operación</b>		
<b>Ganancia antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta</b>	<b>3.442,57</b>	<b>3.989,71</b>
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	-643,76	-746,07
Depreciación	-	19.460,00
Ajuste por gasto por participación trabajadores	-516,39	-598,47
<b>Ajuste por partidas distintas al efectivo</b>	<b>2.282,42</b>	<b>22.105,17</b>
Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-42.511,38	-
Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		-17.227,16
Incremento (disminución) en otros activos		
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	89.201,09	39.343,39
Incremento (disminución) en beneficios empleados		557,94
Incremento (disminución) en otros pasivos	-33.782,59	
<b>Cambios en activos y pasivos</b>	<b>12.907,12</b>	<b>22.674,17</b>
<b>Flujos de efectivos netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>15.189,55</b>	<b>44.779,34</b>

  
Elizabeth Reshuan  
Presidente

  
Cpa. Tito Portilla  
Contador

Ver notas adjuntas

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2019

## 1. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

**Nombre de la entidad:**

INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

**RUC:**

0990361401001

**Domicilio:**

Francisco Segura No.100 Y Robles

**Forma legal de la entidad:**

Sociedad Anónima

**País de incorporación:**

Ecuador

**Descripción:**

INMOBILIARIA FRIOSUR S.A., Inicio sus operaciones mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.9290 y constituida a los quince días del mes de noviembre del año 1978, con fecha de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil , Libro de Industriales , el primero de Diciembre del año 1978. La Compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años.

INMOBILIARIA FRIOSUR S.A. con número de RUC 0990361401001, tiene como actividad principal la compra, venta, urbanización, lotización, subdivisión, remodelación, parcelamiento, arrendamiento, subarrendamiento permuta, administración y todas las operaciones de renta inmobiliaria.

La Compañía fue constituida con un capital suscrito de 800 acciones a) DACCACH RESHUAN ELIAS EDUARDO (1 acción) b) RESHUAN BOLOÑA ELIZABETH LUCRECIA (402 acciones) c) RESHUAN CABALLERO PILAR IVETTE (396 acciones) d) RESHUAN GRANJA REINALDO FREDDY (1 acción).

Todos ecuatorianos, domiciliados en la ciudad de Guayaquil.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF's vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

## Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

### 2.1. BASE DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros separados de INMOBILIARIA FRIOSUR S.A. constituyen los **primeros estados financieros** elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador a través de la Superintendencia de Compañías y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con aquellos del período 2012.

La elaboración de los Estados Financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos, al igual que ejerza un juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables, los cuales, pueden afectar a los importes registrados por activos, pasivos, ingresos, costos y gastos y la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Los estados financieros de INMOBILIARIA FRIOSUR S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral por función, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### 2.2. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y SU APLICACIÓN

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido adoptadas en estos estados financieros:

- a. Pronunciamentos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2012:

**Enmiendas a NIIF**

NIC 12:

Impuestos a las ganancias.

Normas

NIIF 1:

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Fecha de aplicación obligatoria**

Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2012.

Fecha de aplicación obligatoria

Ejercicios iniciados a partir del 01 de julio de 2011.

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

## Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

### 2.2. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES Y SU APLICACIÓN (continuación)

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros; sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes para el período 2012, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
✓ NIC 1: Presentación de estados financieros.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de julio de 2012.
✓ NIC 27: Estados financieros separados.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2014
✓ NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2014.
✓ NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2013.
✓ NIIF 10: Estados financieros consolidados.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2014.
✓ NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	
✓ NIC 19: Beneficios a empleados.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2013.
✓ NIC 2: Inventarios.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2013.
✓ NIC 16: Propiedades, plantas y equipos.	✓ Ejercicios iniciados a partir del 01 de enero de 2013.

La Administración de la Compañía, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de INMOBILIARIA FRIOSUR S.A. en el ejercicio de su primera aplicación. La Compañía no ha adoptado de manera anticipada ninguna de estas normas.

### 2.3. MONEDA FUNCIONAL

La moneda para presentar los estados financieros será en dólares de Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la Compañía.

### 2.4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

# **INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.**

## **Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)**

### **2.5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Anualmente la Administración estimará que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables; además, identificará si no existe un interés contractual que pueda afectar al valor nominal de las mismas.

El período de crédito promedio es de 60 días, excepto los créditos otorgados a compañías relacionadas y terceros.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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

### **2.6. PROPIEDAD, EQUIPO, MUEBLES Y ENSERES**

La propiedad, equipo, muebles y enseres, se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, equipo, muebles y enseres, son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la compañía registrará pérdidas por deterioro del activo.

## **INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.**

### **Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)**

#### **2.6. PROPIEDAD, EQUIPO, MUEBLES Y ENSERES (continuación)**

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Edificios e instalaciones	20
Equipos	5 – 20
Muebles, enseres y equipos de computación	3 – 20

##### **2.6.1. Deterioro del valor de la propiedad, equipo, muebles y enseres.**

El valor de la Propiedad, equipo, muebles y enseres, deberá ser revisado periódicamente anualmente para determinar si existe deterioro, esto cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, se establecerá el importe recuperable de los activos y en caso de existir deterioro se reconocerá una pérdida por desvalorización en el estado de resultado integral. El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil.

Los importes recuperables se estimaran para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registrara un ingreso en el estado de resultados integrales.

#### **2.7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Los pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, así como las obligaciones financieras, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

# **INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.**

## **Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)**

### **2.7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (continuación)**

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final.

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- i. los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- ii. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- iii. también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

### **2.8. IMPUESTOS**

El gasto por el Impuesto a las Ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

#### **2.8.1. Impuesto Corriente**

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley.

#### **2.8.2. Impuestos Diferidos**

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

## Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

### 2.9. PROVISIONES

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- ✓ Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado.
- ✓ Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.
- ✓ El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

### 2.10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

INMOBILIARIA FRIOSUR S.A., reconoce los beneficios a los empleados dentro de dos grupos: a corto plazo y a largo plazo.

#### 2.10.1. Beneficios post-empleo: Planes de Beneficios Definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma Compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

El costo del beneficio por jubilación patronal es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

#### 2.10.2. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

## Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

### 2.10. BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

#### 2.10.2. Beneficios a Corto Plazo (continuación)

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

#### 2.10.3. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado, o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios como la bonificación desahucio, al no tener una certeza sobre su obligación de pagarlos, deberán ser reconocidos como gastos en el período que se generen y no deberán provisionarse.

### 2.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

#### 2.11.1. Venta de bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- ✓ Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- ✓ La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- ✓ El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- ✓ Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- ✓ Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

# **INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.**

## **Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)**

### **2.11. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS (continuación)**

#### **2.11.2. Venta de servicios**

Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, esto deberá ser aplicado en las Ventas de Producción Interna.

#### **2.11.3. Ingresos por intereses**

Los intereses ganados son reportados como ingresos por intereses usando la tasa efectiva de interés, el interés será reconocido mediante el devengo es decir cuando el derecho de pago se ha establecido.

#### **2.11.4. Dividendos**

Los dividendos ganados son reconocidos en el estado de resultados como Dividendos recibidos cuando el derecho de pago ha sido establecido.

### **2.12. COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en 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.

### **2.13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La Compañía posee propiedades de inversión con la finalidad de obtener una renta o plusvalía del mismo. El reconocimiento inicial será al costo del bien y otros costos asociados con el mismo al momento de su adquisición.

La medición posterior de dichas propiedades será bajo el modelo del reevalúo mediante un informe de un perito valuador calificado por los organismos respectivos en cada ejercicio económico anual.

Cuando el valor razonable determinado por el perito sea inferior al valor en libros de los activos revaluados, se reconocerá el deterioro respectivo.

# **INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.**

## **Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)**

### **3. PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF's)**

#### **3.1. BASE DE LA TRANSICIÓN A LAS NIIF**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para medición de los efectos de primera aplicación enero 1 del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- ✓ 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.
- ✓ Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en NIIF 1.

## **INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.**

### **Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)**

#### **3.2. EXPLICACIÓN RESUMIDA DE LOS AJUSTES POR CONVERSIÓN A NIIF**

Las conciliaciones presentadas en los numerales 5.1.6 a la 5.1.11 muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en **INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.** sobre los siguientes conceptos:

- ✓ Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.
- ✓ Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre de 2011.
- ✓ Conciliación de Resultados al 31 de diciembre de 2011.
- ✓ Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 de enero y 31 diciembre de 2011.
- ✓ Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre de 2011.
- ✓ Conciliación del Flujo de Efectivo – Método Directo al 31 de diciembre de 2011.

##### **3.2.1. Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.**

(1) Al 01 de enero del 2011, mediante un análisis de las partidas conciliatorias de los fondos disponibles la Compañía decidió efectuar ajustes por ( ).

(2) Al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011, la Compañía dio de baja cuentas por cobrar clientes que considera irrecuperable por ( ) y ( ) respectivamente.

(3) Al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011, mediante un análisis de cartera la Compañía decidió revertir las provisiones para incobrables por y respectivamente.

(4) Al 01 de enero del 2011, mediante un análisis de las partidas de propiedad, planta y equipos la Compañía decidió efectuar ajustes por ( ).

##### **3.2.2. Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011. (Continuación)**

(5) Al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011, mediante un análisis de las partidas de cuentas por pagar la Compañía decidió efectuar ajustes por y respectivamente.

(6) Al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011, mediante un análisis de las partidas de las obligaciones por beneficios definidos la Compañía decidió efectuar ajustes por ( ) y ( ) respectivamente.

## INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros  
31 de diciembre de 2019 (continuación)

### 3.2. EXPLICACIÓN RESUMIDA DE LOS AJUSTES POR CONVERSIÓN A NIIF (continuación)

#### 3.2.3. Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 de diciembre de 2011.

Una conciliación del Patrimonio al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011 por efectos de la conversión de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fue como sigue:

#### INMOBILIARIA FRIOSUR S.A. CONCILIACIONES DEL PATRIMONIO NEC – NIIF (Dólares de Estados Unidos de América)

Concepto	Saldo al 01-ene-11	Saldo al 31-dic-11
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC	-	-
(-) Ajustes de Fondos disponibles	-	-
(-)Baja de cuentas por cobrar	-	-
(+)Actualización de la provisión para cuentas incobrables	-	-
(-) Ajustes de propiedades, planta y equipo	-	-
(+) Ajuste de cuentas por pagar	-	-
(-) Provisión por beneficios a empleados	-	-
Efecto de la transición a las NIIF	-	-
Patrimonio neto según NIIF	-	-

#### 4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar consisten en lo siguiente:

	2019	2018
	<u>US\$ Dólares</u>	
Clientes	36.657,36	-
Otras cuentas por cobrar	97.135,28	85.578,22
Impuestos	37.062,73	50.765,77
Otros activos corrientes	8.000,00	-
<b>Total</b>	<b>178.855,37</b>	<b>136.343,99</b>

Clientes correspondientes principalmente sociedades privadas con lo que se mantiene relaciones comerciales, estas cuentas que no generan intereses, y un crédito tributario por impuestos a la renta.

## INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

### Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

#### 5. Propiedades y equipos

Los movimientos de activos fijos por los años terminados el 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>US\$ Dólares</u>	
Terrenos	1.541,85	1.541,85
Edificios	2.112,78	2.112,78
Muebles y enseres	3.249,48	3.249,48
Maquinarias y equipos	194.600,00	194.600,00
Equipos de computación	2.490,44	2.490,44
Repuestos y Herramientas	3.264,57	3.264,57
Depreciación acumulada	(167.824,28)	(148.364,28)
<b>Total</b>	<b>39.434,84</b>	<b>58.894,84</b>

#### 6. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar consisten en lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>(US\$ Dólares)</u>	
Proveedores	2.720,58	-
Otras cuentas por pagar	161.768,80	109.220,62
Obligaciones patronales IEES	1.068,64	1.367,46
Beneficios Sociales	17.138,34	12.232,15
Participación Empleados	516,39	598,46
Impuestos	284,42	746,06
<b>Total</b>	<b>183.497,17</b>	<b>124.164,75</b>

Proveedores comprende créditos por la adquisición de bienes y servicios necesarios para el desarrollo de las actividades, sin plazo de vencimiento y no devenga interés.

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

## Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

### 7. Obligaciones a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2018, las obligaciones a largo plazo consisten en financiamientos otorgados por los accionistas, estas obligaciones no generan intereses y no tiene plazo de vencimiento.

	2019	2018
	<u>US\$ Dólares</u>	
Otras cuentas por pagar	61.260,76	61.260,76
<b>Total</b>	<b>61.260,76</b>	<b>61.260,76</b>

### 8. Capital pagado

Al 31 de diciembre del 2019, el capital suscrito consiste de 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada uno US \$1,00.

### 9. Impuesto a la renta

Las declaraciones de impuestos a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias, desde la fecha de constitución de la compañía.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca(i) en tres años contado desde la fecha de declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, (ii) en seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiera declarado en todo o en parte y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto determinado practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contando desde la fecha de notificación de tales actos.

### 10. Eventos subsecuentes

Al 31 de diciembre del 2019 y hasta la fecha de emisión del presente informe, se suscitó un evento de importancia significativa. El 29 de febrero de 2020, el Ministerio de Salud Pública informa sobre la presencia de un caso confirmado de Corona Virus Disease 2019 = COVID19. El día miércoles 11 de marzo de 2020, el Ministerio de Salud Pública, por disposición del presidente de la República Lcdo. Lenin Moreno Garcés, decreta emergencia sanitaria nacional. Posteriormente, hasta el 15 de marzo del 2020, se reportaron 37 casos confirmados de COVID-19, de los cuales 14 casos son importados. El grupo de edad más afectado es de 20 a 49 años. El día lunes 16 de marzo de 2020, el Presidente de la República, Lcdo. Lenin Moreno Garcés, expide el Decreto Ejecutivo 1017, en el cual se DECLARA el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de corona virus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19, por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y genera afectaciones en los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador.

# INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

## Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

### 10. Eventos subsecuentes (continuación)

El 16 de marzo de 2020, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, mediante Resolución Nro.- SCVS-INPAI-2020-00002715, la que en su artículo UNICO dispone “*la prórroga por el plazo de 30 días contados a partir del vencimiento del plazo original, para la presentación de documentación requerida en el artículo 20 de la Ley de Compañías, en concordancia con el artículo 25 del mismo cuerpo legal, a fin de precautar las garantías constitucionales del debido proceso, al amparo de la normativa señalada en la presente resolución.*” Así mismo, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, emite también la Resolución Nro.- SCVS-INPAI-2020-00002712, la que resuelve en su Artículo uno, “*la suspensión de los plazos y términos de todos los procesos administrativos, coactivos, tributarios, y de prescripción de la acción de cobro y en general de todo proceso cuya sustanciación sea inherente a las competencias de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, que se encuentren discurriendo en este ente de control, durante el lapso de un mes contado a partir del 16 de marzo de 2020 al día 16 de abril de 2020, inclusive, a fin de precautar las garantías constitucionales del debido proceso y el derecho a la defensa, y, al amparo de la normativa señalada en la presente resolución*”.

Con fecha 27 de marzo de 2020, el Presidente de la Republica Lcdo. Lenin Moreno Garcés, emite el Decreto Ejecutivo No. 1021, el cual en su artículo 2, decreta: “*Regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales, que en su parte principal señala: a) Los pagos se harán en seis (6) cuotas durante el año 2020, en los siguientes porcentajes: “en el primer y segundo mes se pagará 10% del valor del impuesto a pagar, en cada mes; y, en el tercer, cuarto, quinto, y sexto mes se pagará 20% del valor del impuesto a pagar, en cada mes.*”

El Servicio de Rentas Internas emite la Resolución Nro.- NAC-DGERCGC20-00000025, con fecha 1 de abril de 2020, que resuelve: Establecer las normas para la aplicación de las regulaciones temporales y especiales establecidas en el artículo 2 del decreto ejecutivo No. 1021. En su disposición transitoria UNICA, señala: “*Sin perjuicio de lo señalado en la presente Resolución, todos los sujetos pasivos, excepto instituciones sin fines de lucro e instituciones del Estado, por única vez, presentarán la declaración del impuesto a renta de sociedades del ejercicio fiscal 2019, sin que se generen multas e intereses, hasta las fechas señaladas en el siguiente calendario:*”

<b>Noveno Dígito Del Ruc o Cedula De Identidad Del Sujeto Pasivo</b>	<b>Fecha De Vencimiento (Hasta)</b>
1 y 2	15 de abril de 2020
3 y 4	17 de abril de 2020
5 y 6	21 de abril de 2020
7	23 de abril de 2020
8 y 9	29 de abril de 2020
0	30 de abril de 2020

## INMOBILIARIA FRIOSUR S.A.

### Políticas contables significativas y notas explicativas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 (continuación)

#### 10. Eventos subsecuentes (continuación)

Por su parte las instituciones sin fines de lucro e instituciones públicas, por única vez, presentarán la declaración del impuesto a renta sociedades del ejercicio fiscal 2019, sin que se generen multas e intereses, hasta las fechas señaladas en el siguiente calendario:

<i>Noveno Dígito Del Ruc o Cedula De Identidad Del Sujeto Pasivo</i>	<i>Fecha De Vencimiento (Hasta)</i>
<i>1 y 2</i>	<i>4 de mayo de 2020</i>
<i>3 y 4</i>	<i>5 de mayo de 2020</i>
<i>5 y 6</i>	<i>6 de mayo de 2020</i>
<i>7 y 8</i>	<i>7 de mayo de 2020</i>
<i>9 y 0</i>	<i>8 de abril de 2020</i>

---