

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.**

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2021, en USD dólares.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde Enero de 2011, notaria Trigésima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 27/abril/2011, con número 1390, tomo 142 y, su objeto social está orientado a la construcción, intermediación comercial en compra y venta de proyectos inmobiliarios, tanto en: casas, edificios, departamentos, locales comerciales, terrenos, lotizaciones; así como el arrendamiento de inmuebles, construcción de proyectos inmobiliarios y su administración; la importación y distribución de todo tipo de acabados para la construcción como puertas, closets, ventanas, accesorios para baños, cocina, cerámicas, pisos lámparas y todo lo relacionado con actividades especializadas de la construcción. Además para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá ejecutar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y laborables permitidos por las leyes ecuatorianas y por su objeto social.

Sin perjuicio a las prohibiciones establecidas en otras leyes, la compañía no podrá dedicarse a las actividades contempladas en el artículo 27 de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público, ni de intermediación financiera.

El domicilio principal es la ciudad de Quito, sin perjuicio de que puede establecer sucursales o agencias en uno o más lugares dentro o fuera de la República del Ecuador. Sus actos societarios y contables se rigen por disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y los aspectos tributarios por el Servicio de Rentas Internas.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, la compañía tuvo 34 empleados (promedio anual), en dic/2021 tuvo menos de 10 empleados, las remuneraciones pagadas por año fueron:

	2020	2021
Sueldos imposables	231,298.03	325,459.15
Beneficios sociales anuales	24,342.39	22,537.05
Fondos de Reserva	14,673.11	13,203.28

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES

A continuación se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas han sido emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales.



2.1 Marco legal del proceso de adopción NIIF

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

Autorización de publicación los estados financieros

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de Accionistas de la empresa; siendo el representante legal, que debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.

Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Comprensibilidad

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

Fiabilidad

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse



razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

Esencia sobre la forma

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

Integridad

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

Comparabilidad

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

Oportunidad

La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia. Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

Equilibrio entre costo y beneficio

Los beneficios derivados de la información deben exceder a los costos de suministrarla, la evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. Además, los costos no son soportados necesariamente por quienes disfrutan de los beneficios y con frecuencia disfrutan de los beneficios de la información una amplia gama de usuarios externos.



Situación financiera

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

3.1- Bases de Presentación de conjunto completo de estados financieros

Los estados financieros adjuntos se han preparado de acuerdo con las NIIF y con el enfoque del costo histórico, dicha preparación, exige el uso de ciertas estimaciones contables por parte de que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables, por lo que los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

De acuerdo con lo establecido en la NIIF PYMES, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.

En la nota 4, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones del periodo contable comprendido desde 1 de enero a 31/diciembre/ 2021.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tuvieron efecto en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto para las empresas, como:

Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.



Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Accionistas.

4.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

4.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios, en el balance se presentarán en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

4.2. Activos Financieros, Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Mantenidos hasta el vencimiento, c) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados.

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

4.3 Inventarios

Los inventarios (departamentos de vivienda), se registran al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos incluyen los costos de terreno, mano de obra, gastos directos e indirectos de construcción y gastos adicionales necesarios para dar la condición adecuada de unidad de vivienda, habitable. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta.

4.4 Propiedades y equipo

Las Propiedades y equipo se encuentran registrados a su costo de adquisición en dólares USA, siendo que como reconocimiento inicial se determinó mediante avalúo interno a través de gerencia general mediante el método del costo, según lo registrado contablemente y luego como reconocimiento posterior para las nuevas adquisiciones, que se mantenga el mismo método.

La depreciación es calculada sobre valores dolarizados siguiendo el método de línea recta sobre el costo de los activos menos el valor residual, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos:

Edificios	5.0%
Equipos computación	33.3%
Vehículos	20.0%
Maquinaria y equipo	10.0%



Como parte del examen efectuado, los auditores independientes revisaron en términos generales la aplicación de los procedimientos de depreciación, en sus aspectos significativos.

4.5 Mantenimiento, Reparaciones Y Mejoras

Los gastos de mantenimiento y reparaciones que no representan ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a resultados del año en que se incurren.

4.6 Pérdidas por deterioro de Valor de los Activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y planta e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y 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 reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

4.7 Participación del personal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, si la compañía tuviese utilidades y personal en relación de dependencia, repartiría a su personal una participación del 15% sobre dichas utilidades antes del impuesto sobre la renta.

4.8 Fondo de reserva

De conformidad con disposiciones legales vigentes la compañía está efectuando aportaciones al IESS, institución que ha asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el código de trabajo por concepto de fondos de reserva y pensiones de jubilación.

4.9 Beneficio a empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo. Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

De acuerdo con las disposiciones del código de trabajo, se establece que los trabajadores y empleados tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo continuo o ininterrumpido; la compañía al 31 de diciembre/2021, tiene provisionado USD 15,254.42 jubilación patronal y USD 20,319.42 Desahucio. En concordancia con la legislación tributaria se registra al gasto corriente todos los pagos ocurridos en el ejercicio corriente; dichos cálculos actuariales han sido efectuados por Logaritmo Cia. Ltda., bajo el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado, con las siguientes tasas referenciales:



	<u>2021</u>	<u>2020</u>
De rotación	4.22%	4.00%
De descuento	6.67%	8.00%
Remuneración básica unificada	USD 425	USD 400

4.10 Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el Servicio de Rentas Internas.

4.11 Cuentas Comerciales Por Pagar

Se refieren las 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 hasta un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior, se presentan como pasivos no corrientes).

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 90 días, lo que está en línea con la práctica de mercado. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

4.12 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias durante el ejercicio y que proviene de la venta de los bienes inmuebles construidos por la Compañía, mediante la elaboración de la escritura definitiva de traspaso de dominio o propiedad; puede también establecer un avance de



obra de la parte proporcional en base al informe del Ingeniero Constructor del proyecto definitivo; siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

4.13 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y 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. Los gastos directos de operación, son los valores registrados como costos de ventas, son los que generaron los ingresos por rentas del periodo.

4.14 Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El gasto por vacaciones se registra al gasto corriente sobre la base devengada. La décimo tercera y cuarta remuneración se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

4.15 Hipótesis de Negocio en Marcha

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

4.16 Gestión de Riesgo Financiero

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión. Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la junta general de Accionistas, Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, el principal aspecto a destacar es:



- Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación.

5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas bancarias de la compañía, sin restricciones sobre su disponible; el saldo al cierre de los ejercicios registró:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Efectivo en bancos	34,443.26	218,496.19
Efectivo en caja	<u>210.86</u>	<u>0.00</u>
Suman	<u>34,654.12</u>	<u>218,496.19</u>

6.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR: En este rubro se incluyen las siguientes partidas:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Préstamos empleados	0.00	1,000.00
Impuestos Renta Anticipados *	39,190.70	39,190.70
SRI por Cobrar	282.58	282.58
Anticipos proveedores	<u>35,250.00</u>	<u>23,000.00</u>
Suman	<u>74,723.28</u>	<u>63,473.28</u>

- * Se compensa con el impuesto a la renta a pagar de la compañía.

7.- INVENTARIOS.- Se refiere a los proyectos de unidades de vivienda en propiedad horizontal, ubicados en la ciudad de Quito y se refiere a:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Departamentos		
Proyecto BOLSHOI	157,180.10	157,180.10
Proyecto BELLE VILLE	888,456.15	525,028.22
Obras en Proceso		
Proyecto LE BOULEVARD	<u>3'618,889.53</u>	<u>5'635,187.38</u>
Suman	<u>4'664,525.78</u>	<u>6'317,395.70</u>

8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El rubro de propiedad y equipo, al cierre del ejercicio en revisión, se resume:

	<u>Valor USD</u>
Muebles y Enseres, al 31/dic/2020 y 2021	3,550.72
Vehículos, al 31/dic/2019	33,928.57
Aumento 2020	<u>19,633.94</u>



	<u>Valor USD</u>
Total vehículos 2020 y 2021	<u>53,562.51</u>
Subtotal PPE	57,113.23
Total depreciación acumulada al 31/12/2020	<u>(7,777.00)</u>
Total PPE neto	<u>49,336.23</u>

En los ejercicios económicos 2021 y 2020, se han realizado cargos por depreciaciones USD 3,013.21 respectivamente.

9.- Cuentas a Pagar: Proveedores

Representa obligaciones pendientes de cancelar, se desglosa de la siguiente manera, al cierre del ejercicio informado:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
CARMITA DE VARGAS (Devol. Dpto) *	53,519.22	53,519.22
ALAN ALVAREZ (Devol. Dpto)*	22,516.76	20,406.76
ACEROPLUS S.A.	75,723.37	0.00
FV AREA ANDINA	0.00	19,553.27
Castillo Barragán Gladys	0.00	6,058.91
Varios proveedores	<u>0.00</u>	<u>23,695.01</u>
Suman	<u>151,759.35</u>	<u>123,233.17</u>

* Referido a la devolución del valor de un departamento, la cual se espera cancelar en el transcurso del siguiente año; se cancelará la deuda sin intereses y cuando venda ese departamento; la empresa no aplicó interés implícito ni financiamiento.

10.- Provisiones, Impuestos y Contribuciones: se resume como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
IESS por pagar	5,783.66	3,874.64
Beneficio social (13 y 14 Remuneración)	0.00	276.69
Retenciones a Proveedores 1, 2, 8%	3,893.39	6,548.67
Provisión Honorarios a pagar	53,067.39	165,015.77
Retención IVA terceros a pagar	4,068.61	5,986.98
Provisión Jubilación Patronal	8,944.62	15,254.42
Provisión Desahucio Patronal	7,993.04	20,319.42
IVA Ventas	2,250.00	0.00
Impuesto Renta Cia	597.29	0.00
Convenio Impuesto Renta Cia 2018	31,374.49	0.00
Convenio 1er Antic.Impuesto Renta Cia	411.69	0.00
Provisión Convenio Pago Munic. Quito	<u>7,784.11</u>	<u>0.00</u>
Suman	<u>126,168.29</u>	<u>217,276.59</u>

11.- Otras Cuentas a Pagar.

Representa obligaciones pendientes por la recepción de anticipos de prominentes compradores de unidades de vivienda, en proyectos anteriores; al cierre del ejercicio informado, se tiene:



	<u>2020</u>	<u>2021</u>
González Hernán, parqueadero	12,000.00	12,000.00
Roberto Salinas Dpto 702	0.00	110,000.00
Comercial Michelena	200,773.76	5,000.00
Otros Anticipos Clientes	<u>15,000.00</u>	<u>10,000.00</u>
Suman	<u>227,773.76</u>	<u>137,000.00</u>

12.- CUENTAS A PAGAR – PROYECTO BOULEVARD

Referido a la recepción de anticipos de prominentes compradores de unidades de vivienda, del proyecto Boulevard; al cierre del ejercicio informado, se tiene receptado un valor de USD 430,710.51 (2020) y USD 827,372.49 (2021); este proyecto se espera finiquitar en los siguientes ejercicios económicos.

13.- CUENTAS A PAGAR ACCIONISTAS

Se refieren a las obligaciones con los accionistas y que al cierre de cada ejercicio económico estaban pendientes de cancelar, sobre lo cual se tiene firmado contratos de préstamos a mutuo, lo cual se irá cancelando según exista liquidez en la compañía. El resumen se presenta a continuación:

	USD.
Carlos Elizalde (Edificio Bolshoi)	1,000.00
Convenio pago Impuesto Renta 2018	28,166.39
Gabriela León García	512,100.95
Henry Zwirn	<u>90,287.40</u>
Saldo 31/Dic/2019	631,554.74
Movimiento neto 2020	<u>1'463,328.41</u>
Saldo 31/Dic/2020	2'094,883.15
Movimiento neto 2021	<u>1'578,544.23</u>
Saldo 31/Dic/2020	<u>3'673,427.38</u>

Con los accionistas se mantiene contratos de mutuo, donde se detallan los términos y formas de pago de la deuda con ellos y la compañía.

14.- CAPITAL SOCIAL

El capital social es de USD 330,000.00 dividido en 330.000 participaciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una.

15.- RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, un porcentaje no menor del 10% de las utilidades anuales debe ser apropiado para una reserva legal hasta que el monto de ésta, llegue por lo menos al 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para la distribución de dividendos en efectivo a los Accionistas, pudiendo capitalizarse en su totalidad.

**16.- RESULTADOS ACUMULADOS**

De acuerdo a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (octubre-2011), se establece con esta denominación y como de grupo; teniendo como subcuentas a: reserva de capital, reserva por donaciones, resultados acumulados por adopción por primera vez de NIIF, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, utilidades de compañías holding y controladoras; establece su tratamiento contable.

17.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Administración Tributaria puede efectuar revisiones fiscales a las declaraciones impositivas de los sujetos pasivos, de lo cual CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., no ha sido objeto desde su constitución.

18.- TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

La NIC 24, (9,a), define la relación cuando ejerce control, ejerce influencia significativa o es miembro del personal clave de la Gerencia de la entidad que informa o que la entidad está controlada por una persona identificada (9,b, vi).

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre una entidad que informa y una parte relacionada. Con independencia de que se cargue o no un precio: también incluye a las transacciones con familiares cercanos de los que se podría esperar influencia, siendo los hijos de esa persona, cónyuge, dependientes o persona con análoga relación de afectividad.

TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS y GG	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Sueldos nómina GG	167,000	63,000

Las operaciones con las relacionadas (por sus propietarios), se refieren a transacciones dentro de su giro normal del negocio:

CUENTAS POR PAGAR	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Compras de Servicios / Préstamos accionistas	3'672,427	2'093,883

19.- NORMAS DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la resolución N° 04.Q.I.J.001 publicada en el R.O. N° 289 del 10 de marzo del 2004, la Administración de la empresa ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor en el desarrollo de sus diversas actividades.

20.- REFORMAS A LEYES LABORALES

De acuerdo a la Ley Reformatoria al Código del Trabajo, mediante la cual se regula la Actividad de Intermediación Laboral y la de Tercerización de Servicios Complementarios, la empresa no mantiene contrato alguno con empresas tercerizadoras y, de acuerdo a la Ley Reformatoria (registro oficial N° 198 del 30/enero/2006), del Código del Trabajo en cuanto al número de trabajadores



discapacitados, menciona que el empleador público o privado, contratará al menos una persona con discapacidad, en labores permanentes que se consideren apropiadas en relación con sus conocimientos, condición física y aptitudes individuales, en el primer año de su vigencia, contado desde la publicación en el registro oficial. En el segundo año, la contratación será del 1% del total de los trabajadores, en el tercer año el 2%, en el cuarto año el 3%, hasta llegar al quinto año en donde será del 4% del total de trabajadores, siendo ese el porcentaje fijo que se aplicará en los sucesivos años.

21.- MEMORIA DE GESTION DEL ADMINISTRADOR

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la memoria de gestión de la Gerencia, ha sido elaborado y contiene los parámetros generales, dicho documento que será presentado a la junta general de Accionistas, para su respectiva aprobación.

22.- EVENTOS SUBSECUENTES

- a. Entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de preparación del presente informe (29 de abril de 2022), no se han producido eventos o situaciones que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros informados, excepto por la declaratoria mundial de pandemia de virus COVID-19, que está afectando a la Humanidad desde febrero/2020 y hasta la fecha de emisión del presente informe, hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no ha posible estimar confiadamente el tiempo durante el cual se mantenga esta situación y la severidad de los efectos, lo cual podría afectar el negocio en marcha de la compañía.
- b. Mediante resolución N° SC.DSC.G.13014 de fecha 2-dic-2013, registro oficial N° 146 del 18 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emite el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, para ejercer un adecuado control a las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones y promociones inmobiliarias. Según su ámbito de aplicación, dichas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio. La Administración de la empresa ha empezado a instruirse para efectuar un estricto cumplimiento de dicha reglamentación.
- c. Mediante publicación del suplemento al R.O. 405 de 29-dic-2014, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal y de la publicación del tercer suplemento al R.O. 407, de 31-dic-2014, se publicó mediante decreto 539 de la Presidencia de la República del Ecuador, reformas a diferentes Leyes Tributarias, las cuales entran en vigencia para su aplicación en el año 2015; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles
- d. Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia General y serán presentados a la junta general de Accionistas para su aprobación y publicación final.
- e. Mediante la publicación del segundo suplemento al registro oficial no. 150 de 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión



Financiera, la cual reúne algunas reformas tributarias que regirán desde el ejercicio fiscal 2017.

- f. Mediante la publicación en el suplemento al registro oficial No. 309 de 21/agosto/2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y estabilidad y Equilibrio Fiscal.
- g. Mediante la publicación en el suplemento al registro oficial No. 392 de 20/dic/2018, se expidió el reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo atracción de Inversiones, Generación de Empleo y estabilidad y Equilibrio Fiscal; donde se establecen algunas normas a las que se sujetarán los contribuyentes.
- h. Mediante la publicación en el suplemento al registro oficial No. 111 de 31/dic/2019, se expidió la LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA; donde se establecen algunas normas a las que se sujetarán los contribuyentes, de lo cual afectaría a la empresa el pago de la Contribución Única y Temporal en función de los ingresos totales del año 2018 y a pagarse en los ejercicios 2020, 2021 y 2022, así como también la creación del régimen impositivo de microempresas de acuerdo a las especificaciones establecidas en el reglamento respectivo.
- i. Mediante la publicación en el tercer suplemento al registro oficial No. 347 de 10/dic/2020, se expidió la LEY DE MODERNIZACIÓN A LA LEY DE COMPAÑÍAS; donde se establecen algunas reformas que proporcionarán un marco legal acorde con la dinámica de la economía y los nuevos retos de las sociedades mercantiles ecuatorianas, inclusive que se inserten en un mundo globalizado que se caracteriza por la internacionalización y apertura de los mercados.
También, la Ley está orientada a modernizar ciertas instituciones que por el transcurso del tiempo han caído en obsolescencia y reconocer figuras innovadoras propias de la regulación societaria del siglo 21.
- j. Mediante la publicación en el tercer suplemento al registro oficial No. 587 de 29 de noviembre de 2021, se publicó la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19 y luego en el segundo suplemento del registro oficial No. 308 de 30 de diciembre de 2021, se publica el reglamento de aplicación de la mencionada Ley; con lo cual se complementa la nueva normativa de carácter tributaria básicamente, que tiene su vigencia para el año 2022, donde se puede destacar la creación del sistema impositivo de negocios populares y emprendedores, con nuevas formas de cálculo y límites impositivos denominado RIMPE, entre otras reformas.

23.- Modificaciones a las NIIF y que entraron en vigencia a partir del año 2018

NUEVA:

La NIIF 17 Contrato de seguros; reemplaza a la NIIF 4, recopilando los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información, determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros. Entra en vigencia a partir de 1 de enero de 2021.



MEJORAS, ENMIENDAS E INTERPRETACIONES:

La NIIF 17 Contrato de seguros; reemplaza a la NIIF 4,

MODIFICACION NIIF 9, NIC 39 Y NIIF 7: reforma de la tasa de interés de referencia, **vigencia** desde 1/enero/2020.

MODIFICACION NIC 1 y NIC 8: presentación de estados financieros y políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables, **vigencia** desde 1/enero/2020

MODIFICACION AL MARCO CONCEPTUAL: modificación al marco conceptual de las normas internacionales de información financiera, **vigencia** desde 1/enero/2020.

MODIFICACION NIC 10 y NIC 18: venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos, **vigencia** desde 1/enero/2020.

Ing. Ma. Gabriela León
Gerente

Sra. Francia Villavicencio
Contador