



**INMOBILIARIA PENINSULAR S.A.
INMOPENINSULA**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

INMOBILIARIA PENÍNSULAR S.A. INMOPENÍNSULA

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados separados de situación financiera
- Estados separados de resultados integrales
- Estados separados de cambios en el patrimonio
- Estados separados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros separados

**SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR
PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO
DEL TERRORISMO**

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A los Accionistas
INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA
Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha así, como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Bases de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Sucursal de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha:

4. La Compañía no ha generado ingresos de actividades ordinarias por cuarto año consecutivo. Este asunto evidencia una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. No obstante los accionistas han manifestado la intención de mantener el negocio. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a esta cuestión.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pki@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1011 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 3 • P.O. Box 00 04 782 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pki@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas correspondientes de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. Además de los asuntos descritos en la sección "Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha", no hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Párrafo de énfasis:

6. Queremos llamar la atención a la Nota O de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria decretado en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no incluye salvedad en relación con este asunto.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la auditoría de los estados financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 11.2. Obtuimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 11.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
 - 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

13. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

10 de abril de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKFEcuador & Co.



Registro No. SC-RNAE-002

Manuel Garcia Andrade
Socio

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULAESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	10.965	1.319
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	10.965	1.319
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo (Nota F)	415.890	424.239
Inversiones en activos financieros (Nota G)	290.388	273.814
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	706.278	698.053
TOTAL ACTIVOS	717.243	699.372
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	3.978	3.694
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota L)	542.929	506.182
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	546.907	509.876
PATRIMONIO (Nota H)		
Capital social	800	800
Reserva legal	2.184	2.184
Resultados acumulados	167.352	186.512
TOTAL PATRIMONIO	170.336	189.496
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	717.243	699.372

Vivian Noboa Carrión
Gerente General

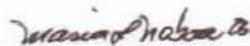
Maria Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31/12/19	31/12/18
GASTOS:		
Gastos de administración	20.640	14.017
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Otros ingresos (Nota I)	36.223	22.599
Otros gastos (Nota J)	<u>34.743</u>	<u>22.599</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>1.480</u>	<u>8.582</u>
	<u>(19.160)</u>	<u>8.582</u>

Vivian Noboa Carrión
Gerente General

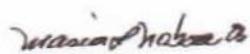
María Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULAESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
2017	800	2.184	177.930
Utilidad y resultado integral del ejercicio			8.582
Saldo al 31 de diciembre de	800	2.184	186.512
Pérdida y resultado integral del ejercicio			(19.160)
2019	800	2.184	167.352



Vivian Noboa Carrión
Gerente General

Maria Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULAESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo pagado a proveedores	(46.750)	(11.401)
Otros ingresos	<u>36.223</u>	<u>22.599</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
	<u>(10.527)</u>	<u>11.198</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de inversiones en activos financieros	(16.574)	(3.197)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
	<u>(16.574)</u>	<u>(3.197)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento con relacionadas, neto	36.747	(11.790)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
	<u>36.747</u>	<u>(11.790)</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		
	9.646	(3.789)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		
	<u>1.319</u>	<u>5.108</u>
	<u>10.965</u>	<u>1.319</u>


Vivian Noboa Carrión
Gerente General


María Noboa Bejarano
Contadora

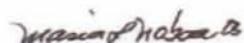
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31/12/19	31/12/18
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
UTILIDAD (PÉRDIDA) Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	(19.160)	8.582
Ajustes por:		
Dividendos en acciones	(6.005)	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	8.349	8.349
	<u>(10.811)</u>	<u>10.926</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar	284	272
	<u>284</u>	<u>272</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(10.527)</u>	<u>11.198</u>

Vivian Noboa Carrión
Gerente General

María Noboa Bejarano
Contadora

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en USDólares)

A. INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA:

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil mediante Escritura Pública del 8 de mayo de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de mayo de 2000. Su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Gerente General de la Compañía con fecha 16 de marzo de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

B. BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo o a un instrumento de patrimonio de otra. La Compañía mantiene activos y pasivos financieros básicos que se reconocen cuando pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
 (Continuación)

- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones contraídas en el curso normal del negocio conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Las deudas comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

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

- Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se depreciaba de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
 (Continuación)

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificaciones	20	5

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• **Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Administración evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en resultados, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

Inversiones en activos financieros medidos al costo: Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no puede medirse de otra forma con fiabilidad, los cuales se miden al costo menos deterioro del valor. Incluye el valor de las acciones no preferentes sin opción de venta, y otras acciones que no cotizan en bolsa.

Se reconocen en el momento en que la Compañía, obtiene el derecho a recibir en el futuro flujos de efectivo de la inversión, lo cual ocurre cuando se realiza el pago. Si se adquieren inversiones de empresas ya constituidas se reconoce por el valor pagado por ellas, en los demás casos se reconocen por el valor nominal desembolsado.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
 (Continuación)

Los costos incrementales incurridos en su adquisición se capitalizan como mayor valor de la inversión.

La Compañía debe evaluar al momento de la compra o al momento de recibir las acciones, si éstas realmente van a generar beneficios económicos futuros, ya sea por rendimientos financieros, dividendos o participaciones o por la venta del activo financiero. Si ello no fuese así, el valor aportado se lleva directamente al gasto.

La Compañía conserva al costo de adquisición todos los activos financieros que no cotizan en el mercado público de valores y son objeto de análisis de deterioro de valor.

La Compañía no ejerce influencia significativa, y mucho menos control, sobre las empresas invertidas, por lo que no las clasifica como asociadas ni como subsidiarias y las mide al costo.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

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

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

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

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

Otros ingresos: Los otros ingresos se contabilizan en base al método de devengado.

Gastos ordinarios: Los gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo: La estimación de las vidas útiles se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019	2018		
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	10,965			1,319
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:				
Inversiones en activos financieros	<u>10,965</u>	290,388		273,814
Total activos financieros	<u>10,965</u>	<u>290,388</u>	<u>1,319</u>	<u>273,814</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	3,978			3,694
Cuentas y documentos por pagar relacionados	542,929			506,182
Total pasivos financieros	<u>546,907</u>	<u>509,876</u>		

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

	Terreno	Edificio	Otros activos	Total
Costo				
Saldo al 31-12-2017	315,463	166,973	349	482,785
Saldo al 31-12-2018	<u>315,463</u>	<u>166,973</u>	<u>349</u>	<u>482,785</u>
Saldo al 31-12-2019	<u>315,463</u>	<u>166,973</u>	<u>349</u>	<u>482,785</u>
(-) Depreciación acumulada				
Saldo al 31-12-2017		50,197		50,197
Adiciones		8,349		8,349
Saldo al 31-12-2018		58,546		58,546
Adiciones		8,349		8,349
Saldo al 31-12-2019		66,895		66,895
Saldo al 31-12-2017	315,463	116,776	349	432,588
Saldo al 31-12-2018	<u>315,463</u>	<u>108,427</u>	<u>349</u>	<u>424,239</u>
Saldo al 31-12-2019	<u>315,463</u>	<u>100,078</u>	<u>349</u>	<u>415,890</u>

G. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS:

	No. Acciones	Participación	Saldo al 31/12/2018	Dividendos capitalizables	Saldo al 31/12/2019
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A	182,318	0.11%	165,744	16,574	182,318
Inversancarlos S.A	108,070	0.20%	108,070		108,070
			<u>273,814</u>		<u>290,388</u>

H. PATRIMONIO:

Capital social: El capital social autorizado está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

I. OTROS INGRESOS:

Corresponde a dividendos recibidos de Inversancarlos S.A por US\$19,649 (US\$11,789 en el 2018) y Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. por US\$16,574 (US\$6,005 en el 2018) como dividendos capitalizables.

J. OTROS GASTOS:

Corresponde a Urbanización Mocolí Golf Club S.A. Mogolfur por alicuotas de mantenimiento correspondientes a los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.

K. IMUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2019	2018
Utilidad Neta (Pérdida) del ejercicio	(19,160)	8,582
Más: Gastos no deducibles:		
Diferencias permanentes	34,743	
Menos: Otras rentas exentas (Ver Nota I)	36,233	22,599
Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes	<u>(20,650)</u>	<u>(14,017)</u>
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>

L. PARTES RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Cuentas y documentos por pagar corrientes:		
Ricardo Noboa Carrión	209,287	208,917
Vivian Noboa Carrión	149,851	297,265
Ricardo Noboa Bejarano	183,791	
	<u>542,929</u>	<u>506,182</u>

L. **PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

A continuación, las transacciones con relacionadas, todas locales:

Préstamo	Transacción	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
			31/12/2019	31/12/2018
Ricardo Juan Noboa Bejarano	Préstamos entregados	Director de la relacionada	183,791	
Ricardo Luis Noboa Carrión	Préstamos entregados	Accionista	370	
Vivian María Noboa Carrión	Préstamos entregados	Accionista	19	
Vivian María Noboa Carrión	Préstamos recibidos	Accionista	147,434	331,614

M. **ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyan a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA**M. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> ➢ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➢ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a instituciones de Educación Superior. 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

N. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

N. PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

O. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé dificultades en la recuperación de cartera y una disminución significativa en los ingresos.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

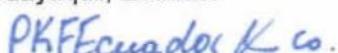
**PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL
AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

**PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL
AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO**

A los Accionistas
INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo implementados por **INMOBILIARIA PENINSULAR S.A. INMOPENINSULA** al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establecido en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015.
2. Según lo establecido en el artículo 5 de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.
3. La Compañía cuenta con una declaración juramentada realizada el 18 de julio de 2013 que otorgó con base en el Art. 6 de la artículo 6 de la Resolución No.UAF-DG-2012-0106 mediante la cual confirma que no se dedica de manera habitual a la compra – venta, inversión o intermediación de bienes inmuebles propios o arrendados. Por lo cual, no le aplica remitir información a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).
4. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

10 de abril de 2020
Guayaquil, Ecuador


Registro No. SC-RNAE-002


Manuel García Andrade
Socio

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfuo@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.

