

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Notas a los estados financieros 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Inmobijara S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública del 19 de agosto de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de noviembre de 2000, con un plazo de duración de cien años. Sus oficinas administrativas se encontraron ubicadas hasta el mes de julio de 2019 en la Ciudad de Guayaquil y posteriormente se trasladaron al Cantón Daule, Provincia del Guayas.

2. Operaciones

El objeto principal de la Compañía lo constituye el arrendamiento de bienes inmuebles, para lo cual cuenta con varios terrenos dentro de la ciudad de Guayaquil, Daule, Duran y Samborondón, los cuales son dados en arriendo principalmente a sus compañías relacionadas Multimetales S.A. y Megametales S.A.

Con el fin de fortalecer la situación patrimonial de la Compañía, y tal como se indica más ampliamente en la Nota 10, durante el año 2019 incrementó el Capital Social en US\$ 596.840,00 el cual comprende principalmente resultados obtenidos en el año 2017 por US\$ 596.822,39; durante el año 2018 la Compañía incrementó el Capital Social en US\$ 580.160,00, el cual comprende principalmente resultados obtenidos en el año 2016 por US\$ 580.152,68. Los resultados obtenidos en el año 2018 fueron transferidos durante el año 2019 a la Reserva Legal con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías respecto a la reserva legal mínima que debe tener una sociedad anónima.

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 "Presentación de Estados Financieros" de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre de 2019; las NIIF para las PYMES fueron emitidas en junio del año 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y modificadas en el año 2015, siendo estas modificaciones efectivas para periodos anuales que iniciaron desde el 1 de enero de 2017, y no existen cambios y/o modificaciones adicionales que deban ser mencionadas. Esta normativa se ha aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

b) Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de Inmobiliaria Inmobijara S.A., tales como:

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Adicionalmente también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no presenta activos y/o pasivos que generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa al cierre de los estados financieros un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existe una provisión por concepto de deterioro de las cuentas por cobrar, considerando que no existen saldos por cobrar con antigüedad significativa.

Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Inmobiliaria Inmobijara S.A. no mantiene activo que generen el reconocimiento de un deterioro en los estados financieros.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Vida útil de la Propiedad

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisaría estos supuestos en forma periódica y los ajustaría en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio, en el caso de que en un futuro se adquiriera bienes muebles.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles y valor residual de la propiedad.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo

La estimación de la Administración de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tales como: tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de las OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos, en el caso que aplicare si la Compañía tuviera personal dependiente.

Provisión por beneficios definidos

Corresponde a la provisión para jubilación patronal a la que tienen derecho los empleados y trabajadores que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicio o más, o que cumplieren ese tiempo en forma continua o interrumpida dentro de la Compañía, o cuando en ese instante reúnan los requisitos necesarios, de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana.

Al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no posee nómina a su cargo, por lo cual no registra gasto de nómina ni pasivos generados como es el caso de las Obligaciones por Beneficios Definidos.

e) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **Inmobiliaria Inmobijara S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo con su constitución.

f) Instrumentos financieros básicos

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados). Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en bancos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) Efectivo en bancos

El efectivo está compuesto por depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar, si los hubiere.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones, y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Adicionalmente, comprenden préstamos otorgados por sus partes relacionadas, los cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

g) **Propiedades, neto**

Son reconocidos como Propiedades, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han establecido indicios de deterioro.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las Propiedades se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de las Propiedades comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables si fuere el caso, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) Medición posterior

Los elementos de Propiedad posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual la Propiedad se registra al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor identificadas.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a la Propiedad se imputan a resultados. La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de activos se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados. Las adecuaciones y/o mejoras que realiza la Compañía sobre sus instalaciones se reconocen dentro de los resultados del ejercicio en que se incurren.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Depreciación de la Propiedad

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de los activos. La depreciación se registra con cargo a los resultados del periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

A continuación, se presentan las vidas útiles estimadas por la administración para el cálculo de la depreciación para cada categoría de los activos:

Tipo de activo	Vida útil (años)
Edificios	20

h) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del periodo, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** no generan el reconocimiento de activos y/o pasivos por impuestos diferidos.

i) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen situaciones que a criterios de la Administración de **Inmobiliaria Inmobijara S.A.** requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

j) Capital social, reservas y distribución de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legal y facultativa y, los resultados acumulados. (véase *nota 10*). El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

Resultados Acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

k) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros, en el período en el cual los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

l) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

m) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Arrendamiento de bienes inmuebles

Los ingresos por arriendo de bienes inmuebles se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando un canon de arrendamiento mensual de los inmuebles cuyo valor se encuentra convenido mediante un contrato entre el arrendador y el arrendatario.

n) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

o) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Flujos de efectivo: Comprende el efectivo en bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

p) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

La Administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

a) Riesgos Financieros

i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

Deudores por arrendamiento de bienes inmuebles

La Compañía posee varios inmuebles que son arrendados principalmente a sus compañías relacionadas Multimetales S.A. y Megametales S.A., cuyos valores facturados son liquidados inmediatamente, por tal razón, la Administración de Compañía considera que no existen riesgo de crédito.

ii) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de la mercadería, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros. El objetivo de la Administración es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de tasa de interés

Las políticas en la administración de este riesgo son establecidas por la gerencia y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de tasas de interés. La Compañía tiene como política obtener financiamiento de sus partes relacionadas, cuyas obligaciones no generan interés ni tienen fecha de vencimiento, por lo cual, la Administración de la Compañía considera que no existen un riesgo de mercado – tasa de interés.

a) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

Las obligaciones principales de la Compañía son pasivos financieros mantenidos con sus partes relacionadas; en tal sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones con terceros.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

b) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

5. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de bancos comprende efectivo en cuenta corriente del Banco del Pacífico. El efectivo en bancos no tiene restricciones para su uso.

6. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, comprenden anticipos entregados a proveedores.

El saldo del 2019 comprende principalmente un valor de US\$ 1'725.372,18 entregados en anticipo por la adquisición de un lote de terreno de dos hectáreas en cantón Samborondón, cuya escritura de compra venta fue legalizada mediante registro mercantil con fecha 4 de febrero de 2020. La adquisición de dicho lote de terreno según escritura pública asciende a US\$ 1'760.000,00 más costos de legales por la transferencia de este que son asumidos por la Compañía.

7. Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende Crédito Tributario originado por las Retenciones de IVA realizadas por sus Clientes al momento del arrendamiento de bienes inmuebles que se encuentran pendientes de compensar, así como por IVA pagado al momento de la adquisición de bienes y servicios; dichos valores serán liquidados en lo posterior con el Impuesto al Valor Agregado generado en el arrendamiento de bienes inmuebles.

8. Propiedades, neto

Un detalle y movimiento de las Propiedades al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

	Saldo al 01.ene.2018	Adiciones	Saldo al 31.dic.2018	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al 31.dic.2019
No Depreciables						
Terrenos	4.805.526,20	593.627,00	5.399.153,20	-	-	5.399.153,20
Construcciones en curso	85.818,00	996.758,15	1.082.576,15	468.281,63	(1.406.419,17)	144.438,61
	4.891.344,20	1.590.385,15	6.481.729,35	468.281,63	(1.406.419,17)	5.543.591,81
Depreciables						
Edificios	-	-	-	-	1.406.419,17	1.406.419,17
Depreciación acumulada						
Edificios	-	-	-	(23.440,32)		(23.440,32)
Total	4.891.344,20	1.590.385,15	6.481.729,35	444.841,31		6.926.570,66

Al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 el cargo por depreciación en los estados financieros asciende a US\$ 23.440,32. Durante el año 2018 no existen cargos por concepto de depreciación en los estados financieros.

9. Transacciones y saldos con partes relacionadas

La Compañía realiza importantes transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arriendo de inmuebles		
Multimetales S.A.	458.280,30	409.889,28
Megametales S.A.	712.587,70	543.372,96
	1.170.868,00	953.262,24
Prestamos recibidos		
Multimetales S.A.	2.000.000,00	60.000,00
Megametales S.A.		1.678.627,00
	2.000.000,00	1.738.627,00
Servicios recibidos		
Cesar Enrique Jara	39.130,44	39.130,44
Enrique Jara Jara	127.078,50	93.336,65
	166.208,94	132.467,09
Compras de bienes y/o servicios		
Multimetales S.A.	192,90	-
Megametales S.A.	(176,89)	926,35
	16,01	926,35
Total Operaciones con partes relacionadas	3.337.092,95	2.825.282,68

Los saldos con partes relacionadas que resultan de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pasivos</u>		
Cuentas por pagar comerciales (1)		
Cesar Enrique Jara	179.473,28	156.777,68
Enrique Jara Jara	117.175,61	150.880,01
	296.648,89	307.657,69
Otras cuentas por pagar (2)		
Multimetales S.A.	2.899.729,01	1.009.729,01
Megametales S.A.	2.568.605,92	2.838.605,92
	5.468.334,93	3.848.334,93
Total	5.764.983,82	4.155.992,62

- (1) Comprende saldos pendientes de pago por servicios de representación recibidos de parte de Cesar Enrique Jara y Enrique Jara Jara en calidad de Presidente y Gerente, respectivamente, que se han generado de manera mensual conforme se han devengado durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.
- (2) Corresponde a saldos pendientes de pago por préstamos/financiamiento adquiridos para la compra de inmuebles, dichas obligaciones no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses. Las liquidaciones de estas cuentas por pagar se realizan a través de abonos parciales durante el ejercicio contable.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Compensaciones al Personal Directivo Clave y Administradores

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de la Presidencia y Gerencia General de Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Los honorarios generados al Personal Directivo Clave y Administradores por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 ascendieron aproximadamente a US\$ 166.208,94 y US\$ 132.467,09, respectivamente.

10. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Compañía se encontraba dividido en 83.000 acciones ordinarias y pagadas con un valor nominal de US\$ 1,00 dólar cada una.

Con fecha 25 de abril de 2018, mediante escritura pública se incrementa el capital en US\$ 580.160,00 por lo que, al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 663.160,00 acciones ordinarias y pagadas con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Con fecha 26 de febrero d 2019, mediante escritura pública se incrementa el capital en US\$ 596.840,00 por lo que, al 31 de diciembre de 2019 en capital social de la Compañía se encuentra dividido en 1'260.000 acciones ordinarias y pagadas con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Mediante acta de junta de accionistas del 7 de abril de 2017, los accionistas de la Compañía decidieron capitalizar la totalidad de los resultados obtenidos en el año 2016, por lo que, durante el año 2017, se procedió a transferir a cuentas de Aportes para futuras capitalizaciones dichos valores, cuya escritura de aumento de capital fue suscrita con fecha 25 de abril de 2018, como se indica en párrafos anteriores.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital en su totalidad y/o absorber pérdidas.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

11. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes

a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

La tasa general de Impuesto a la Renta aplicable hasta el 31 de diciembre de 2017 fue del 22%, a partir del 1 de enero de 2018 es del 25%, sin embargo, debido a que Inmobiliaria Inmobijara S.A. cumplió las condiciones de Pequeña Empresa hasta el 31 de diciembre de 2018, se acogió durante el año 2018 al beneficio tributario de Rebaja de la Tarifa Impositiva de Impuesto a la Renta, según se dispone en el artículo innumerado a continuación del Art. 37.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el mismo que se indica que las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. A partir del ejercicio económico 2019, por haber generado ingresos mayores a US\$ 1'000.000,00 ya no es considerada Pequeña Empresa y su tasa impositiva de impuesto a la renta es la tasa general del 25%.

Un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	792.771,38	704.707,20
Más: Gastos no deducibles	2.993,79	286,60
Base imponible	795.765,17	704.993,80
Impuesto a la renta causado (1)	198.941,29	155.098,64
Menos: Retenciones de impuesto a la renta del año	(93.669,43)	(76.261,08)
Impuesto a la renta por pagar (nota 11b)	105.271,86	78.837,56

(1) El gasto por impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre del ejercicio económico sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	25,00%	198.192,85	22,00%	155.035,58
Más: Gastos no deducibles	0,09%	748,45	0,01%	63,05
Tasa impositiva efectiva	25,09%	198.941,29	22,01%	155.098,64

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta por pagar (nota 11a)	105.271,86	78.837,56
Retenciones de IVA por pagar	1.200,90	1.304,45
Retenciones en la fuente por pagar	3.092,87	2.813,70
Total	109.565,63	82.955,71

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Los pasivos por impuestos corrientes son liquidados de acuerdo con la fecha de exigibilidad determinada por el organismo de control.

c) Dividendos

A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha distribuido dividendos a sus accionistas.

d) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2016 al 2019.

e) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

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 tres millones de dólares (US\$3.000.000) de los Estados Unidos de América deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia; los cuales deberán ser presentados en un plazo no mayor de dos meses; contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Para cuantificar el monto de transacciones con partes relacionadas no se contemplarán, entre otras, transacciones con partes relacionadas locales siempre que estas, no presenten lo siguiente:

- i. Ingresos provenientes señalados en los Art. 27 y 31 de la LORTI,
- ii. La compañía relacionada declare una base menor a cero,
- iii. Tenga cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios (incluye los del COPCI),

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- iv. Se acojan a la reducción de la tarifa de IR por reinversión de utilidades,
- v. Sea administrador de ZEDE,
- vi. Se dedique a la exploración o explotación de recursos no renovables, y
- vii. Tenga titulares de derechos representativos de su capital residentes en paraísos fiscales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas superan los US\$ 3'000.000,00, sin embargo, estas no cumplen las condiciones señaladas en los párrafos precedentes para cuantificación de las transacciones a ser reportadas por lo cual, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia, por lo que, no se han generado ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta de los años terminados a dicha fecha.

f) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- La tenencia de inversiones en el exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- La tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

g) Reformas tributarias

Adicionalmente durante el año 2019, se aprobaron y/o entraron en vigencia, entre otras, las siguientes leyes:

Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, para el Establecimiento de Polos de Desarrollo; y, a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016

En el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 433, del 21 de febrero de 2019, se publicó la Ley Orgánica Reformativa al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) y a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, emitida por la Asamblea Nacional de la República del Ecuador. Cuyas principales implicaciones son las siguientes:

Reformas al COPCI:

- La principal reforma al COPCI implica la incorporación de la figura de "POLOS DE DESARROLLO", los cuales son espacios territoriales con potencialidad al desarrollo productivo y atracción de inversiones. El alcance de los Polos de Desarrollo los deberá definir el órgano rector de la producción.
- El órgano rector de la producción autorizará, regulará y controlará el establecimiento de Polos de Desarrollo, priorizando las jurisdicciones de menor desarrollo económico del territorio nacional. La conformación de un Polo de Desarrollo será a través de la iniciativa pública o privada individual o en forma asociativa, con el patrocinio de gobiernos autónomos.
- Al momento de la solicitud de aprobación de constitución de un Polo de Desarrollo, se establecerán los incentivos que los actores de mercado que interactúen dentro de cada proyecto tendrán.

Reformas a la Ley de Solidaridad:

- Se incorporan incentivos en el ámbito educativo, laboral y tributario.
- Los incentivos educativos se concentran en el desarrollo de carreras relacionadas a la agricultura, agroindustria, innovación, fomento productivo, ciencias del mar, y tendientes a construir la infraestructura necesaria, en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Los incentivos a nivel de empleo promueven la contratación de talento humano local, de jóvenes, y de adultos mayores en condiciones justas y dignas. También se determina que la banca pública deberá otorgar facilidad en crédito a aquellos emprendedores que realicen actividades productivas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- En el aspecto tributario, se incorpora la posibilidad de los contribuyentes residentes en las zonas afectadas por el Terremoto, de solicitar la exoneración del pago de anticipo del impuesto a la renta en los ejercicios fiscales que consideren oportunos, cuando mantengan pérdidas por este suceso.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

12. Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos comprenden el arrendamiento de bienes inmuebles, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ascienden a US\$ 1'170.868,00 y US\$ 953.262,24 para cada año sobre el cual se informa. Estos ingresos se encuentran documentados mediante contratos suscritos con sus partes relacionadas. (véase nota 14)

De acuerdo a los compromisos contractuales adquirido entre partes relacionadas, anualmente se incrementa el valor de los cánones mensuales, basados en diferentes factores del mercado.

13. Gastos de operación

Un resumen de los gastos de operación por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios	166.208,94	132.467,09
Otros honorarios	50.233,58	47.220,99
Impuestos y contribuciones	137.934,55	33.046,74
Seguros		19.074,90
Mantenimientos y reparaciones	126,00	1.765,00
Servicios públicos	3.569,60	1.567,20
Suministros	56,01	1.239,27
Depreciación	23.440,32	
Otros	1.868,44	12.174,09
Total	383.437,44	248.555,28

14. Compromisos contractuales

La Compañía mantiene suscritos Contratos con sus relacionadas, mediante los cuales ha entregado en arrendamiento bienes inmuebles (terrenos) que posee, sobre los cuales, sus relacionadas han realizado adecuaciones e instalaciones para el desarrollo de su actividad económica. Un resumen es como sigue:

Contratos Suscritos Entre la Compañía y Megametales S.A.

La Compañía ha suscrito contratos con su relacionada Megametales S.A., para lo cual, ha entregado en arrendamiento cinco bienes inmuebles, cuyos contratos tienen un plazo de duración de 10 años contados desde el año 2016 y 2019 que fueron suscritos y/o renovados. La Compañía durante el año 2019 recibió ingresos por estos contratos por un total de US\$ 712.587,70 (US\$ 543.372,96 en el año 2018).

Contratos Suscritos Entre la Compañía y Multimetales S.A.

La Compañía ha suscritos contratos con su relacionada Multimetales S.A., para lo cual, ha entregado en arrendamiento cinco bienes inmuebles, cuyos contratos tienen un plazo de duración de 10 años contados desde el año 2016 y 2019 que fueron suscritos y/o renovados. La Compañía durante el año 2019 recibió ingresos por estos contratos por un total de US\$ 458.280,30 (US\$ 409.889,28 en el año 2018).

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

15. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de preparación de este informe (08 de abril de 2020), se aprobaron leyes y/o entraron en vigor nuevas leyes de carácter general que directa o indirectamente pudieran tener un efecto sobre los estados financieros. Entre estas leyes mencionamos las siguientes:

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

La Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria se publicó en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019. Esta ley entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2020. A continuación, los puntos más relevantes:

Creación de nuevos tributos

- Se crea la contribución única y temporal para las sociedades que hubieran percibido ingresos gravados iguales o superiores a US\$ 1'000.000,00 en el ejercicio fiscal 2018.
- Se establece el régimen simplificado para emprendedores y microempresarios, el cual es obligatorio para quienes cumplan las condiciones de microempresa. Estos contribuyentes:
 - o Determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial; y,
 - o Presentarán las declaraciones y efectuarán el pago correspondiente de los impuestos al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) en forma semestral.
- Se crea el impuesto único a las actividades agropecuarias con una tarifa progresiva entre el 0% y el 1.8% para productores y comercializadores locales, y del 1.3% al 2% para exportadores.

Reformas al Impuesto a la Renta

- Por única vez, se reduce en el 10% el impuesto a la renta del 2019 para los sectores agrícola, ganadera y/o agroindustrial de las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar afectados por la paralización de octubre de 2019.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta obligatorio. Su pago será voluntario por parte de los contribuyentes. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán mediante reglamento.
- Se elimina la deducción de gastos personales para personas con ingresos netos de USD 100.000 o más. Estos contribuyentes solamente podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, sin que superen el cincuenta por ciento (50%) del total de ingresos gravados o en uno punto tres (1.3) veces a la fracción básica desgravada.
- Se califican como nuevos sectores priorizados a los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos, culturales y artísticos.
- Se exonera a los pagos parciales de los rendimientos financieros acreditados antes del plazo mínimo de tenencia.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

- Se exonera a los ingresos por la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.
- Se limita la deducibilidad de los intereses pagados localmente o al exterior para sociedades y personas naturales distintas de instituciones financieras. El monto total del interés neto en préstamos con partes relacionadas no deberá superar el 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones del respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece la no deducibilidad de los intereses de préstamos contraídos entre septiembre y diciembre de 2019, para pagar dividendos. Los abonos de estos créditos estarán sometidos a ISD.
- Se establece una nueva regla para la deducibilidad de provisiones de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Se aplicará una retención del 25% sobre el ingreso gravado (que corresponderá al 40% del dividendo distribuido) al momento de distribuir dividendos a accionistas del exterior.
- Se aplicará una retención de hasta el 25% sobre los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador. El impuesto pagado por la sociedad dejará de considerarse crédito tributario.
- Se aplicará una retención del 35% sobre los dividendos de los socios que no cumplan la obligación de reportar la composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

Reformas al Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con tarifa 0%.
- Se grava con IVA a los servicios digitales, tanto locales como importados.

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Se grava con ICE al consumo de fundas plásticas entregadas al consumidor final en establecimientos de comercio.
- Se grava con ICE al consumo de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina.
- Se grava con ICE al consumo de planes de telefonía móvil individuales.
- Se reduce la tarifa aplicable a la cerveza artesanal y se incrementan las tarifas aplicables a la cerveza industrial.

Reformas al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se exime de ISD a los dividendos remesados a favor de socios domiciliados en paraísos fiscales.
- Se gravan con ISD los abonos de créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, utilizados para pagar dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Otras reformas

- Se introduce al Código Tributario una lista de derechos de los sujetos pasivos.
- Se permite al sujeto activo determinar la obligación tributaria de forma directa sobre la base de catastros o registros.

Inmobiliaria Inmobijara S.A.

Cambios en porcentajes de Retención en la Fuente de Impuesto a la Renta

Los nuevos porcentajes de retención en la fuente han sido establecidos a través de la Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 emitida por parte de la Directora General del Servicio de Rentas Internas (SRI) con fecha 12 de marzo de 2020, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 y rectificada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 460 del 23 de marzo de 2020, y serán aplicables a partir del primer día del mes de abril de 2020. Los cambios realizados son los siguientes:

Concepto	Porcentaje anterior vigente hasta el 31 de marzo de 2020	Nuevo porcentaje aplicable desde el 01 de abril de 2020
Adquisición de todo tipo de bienes muebles de naturaleza corporal	1%	1,75%
Pagos o créditos en cuenta no contemplados en los porcentajes específicos de retención	2%	2,75%

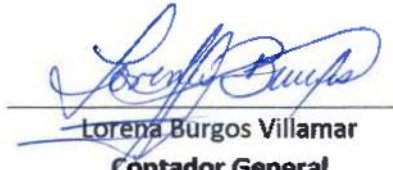
Los cambios en los porcentajes de retenciones en la fuente surgieron como una de las medidas económicas adoptadas por el Gobierno Nacional para garantizar un flujo adecuado de recursos a la caja fiscal frente al avance del COVID 19 (Corona Virus Disease 2019 enfermedad causada por el coronavirus SARS-CoV2, declarada Pandemia Mundial por la Organización Mundial de la Salud – OMS con fecha 11 de marzo de 2020) situación que a la fecha afecta la economía mundial.

16. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Inmobijara S.A. por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Enrique Jara Jara
Gerente General



Lorena Burgos Villamar
Contador General