



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA

CDLA. SAMANES MZ. 122 - V. 9  
TLF: 04-2214700 CEL: (09) 94350453  
E-MAIL: roblero\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL - ECUADOR

**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2019  
e informe de la Auditoría Externa**

---



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

| <b><u>Contenido:</u></b>                      | <b><u>Página</u></b> |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES ..... | 1,2,3                |
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA .....          | 4                    |
| ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL .....            | 5                    |
| ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO .....      | 6                    |
| ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO .....            | 7,8                  |
| NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....         | 9                    |

**Abreviaturas:**

|      |                                                  |
|------|--------------------------------------------------|
| NIC  | Normas Internacionales de Contabilidad           |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |
| SRI  | Servicio de Rentas Internas                      |
| FV   | Valor razonable (Fair value)                     |
| US\$ | U.S. dólares                                     |



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de  
**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**  
Guayaquil, Ecuador

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe. Somos auditores independientes de la compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Responsabilidades de la Administración y de los Accionistas y Directores en relación con los estados financieros.**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIA, siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos con el uso apropiado r la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.🕒





### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, 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.

**Marlene Roblero Saad**

Licencia Profesional No. 14968

Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Abril 1 del 2019



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

(Expresados en dólares de E.U.A)

|                                            | Notas | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>                              |       |                   |                   |
| <b>CORRIENTE</b>                           |       |                   |                   |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO      | 6     | 73,737.85         | 43,660.79         |
| ACTIVOS FINANCIEROS                        | 7     | 599,712.62        | 454,934.42        |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS        | 8     | 16,163.57         | 21,272.99         |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES           | 9     | 34,302.02         | 31,550.14         |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>              |       | <b>723,916.06</b> | <b>551,418.34</b> |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                 |       |                   |                   |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS              | 10    | 82,730.13         | 30,467.88         |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS            | 11    | 23,782.94         | 10,320.37         |
| OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES                | 12    | 9,163.22          | 9,144.65          |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>           |       | <b>115,676.29</b> | <b>49,932.90</b>  |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>                    |       | <b>839,592.35</b> | <b>601,351.24</b> |
| <b>PASIVO</b>                              |       |                   |                   |
| <b>CORRIENTE</b>                           |       |                   |                   |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR             | 13    | 51,723.32         | 49,180.14         |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 14    | 71,861.28         | 0.00              |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES              | 15    | 147,534.59        | 135,100.35        |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>              |       | <b>271,119.19</b> | <b>184,280.49</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                 |       |                   |                   |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 14    | 64,285.74         | 0.00              |
| PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS     | 16    | 196,209.49        | 192,382.37        |
| <b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>           |       | <b>260,495.23</b> | <b>192,382.37</b> |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                        |       | <b>531,614.42</b> | <b>376,662.86</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                     | 17    | <b>307,977.93</b> | <b>224,688.38</b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>           |       | <b>839,592.35</b> | <b>601,351.24</b> |

Ver notas a los estados financieros

  
**ANGELA SALAZAR CHIRIBOGA**  
PRESIDENTA

  
**EC. DOLORESCARREÑO CORONADO**  
CONTADORA GENERAL



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                                                                    | Notas      | 2019                | 2018                |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|
| <b>INGRESOS</b>                                                                    |            |                     |                     |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS                                                 | 18         |                     |                     |
| VENTA DE SERVICIOS                                                                 |            | 1,867,472.48        | 1,983,230.14        |
| Total de ingresos por actividades ordinarias                                       |            | 1,867,472.48        | 1,983,230.14        |
| MÁS OTROS INGRESOS                                                                 |            | 1,563.50            | 273.75              |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                                              |            | <b>1,869,035.98</b> | <b>1,983,503.89</b> |
| <b>MENOS COSTOS Y GASTOS</b>                                                       | 19         |                     |                     |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS                                                 |            | 1,701,695.98        | 1,820,349.97        |
| GASTOS FINANCIEROS                                                                 |            | 11,693.94           | 2,511.89            |
| OTROS GASTOS                                                                       |            | 88,343.21           | 66,362.38           |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                                                                |            | <b>1,801,734.13</b> | <b>1,889,224.24</b> |
| UTILIDAD ANTES DEL 15% DE PARTICIPACIÓN A TRAJADORES<br>E IMPUESTO A LAS GANANCIAS |            | 67,301.85           | 94,278.65           |
| (-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES                                               |            | 10,095.28           | 14,141.95           |
| <b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>                                 |            | <b>57,206.57</b>    | <b>80,137.70</b>    |
| IMPUESTO A LAS GANANCIAS                                                           | 20         | 20,732.94           | 26,473.92           |
| (+) Gasto por impuesto a la renta corriente                                        | 34,195.51  |                     | 36,794.29           |
| (-) Gasto por impuesto a la renta diferido                                         | -13,462.57 |                     | -10,320.37          |
| <b>GANANCIA NETA DEL EJERCICIO</b>                                                 |            | <b>36,473.63</b>    | <b>53,663.78</b>    |
| <b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>                                                    |            |                     |                     |
| ORI ANTES DE IMPUESTOS, GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES                           |            | 46,815.92           | 36,955.32           |
| <b>OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO, NETO DE IMPUESTOS</b>                          |            | <b>46,815.92</b>    | <b>36,955.32</b>    |
| <b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>                                            |            | <b>83,289.55</b>    | <b>90,619.10</b>    |

Ver notas a los estados financieros

  
**ANGELA SALAZAR CHIRIBOGA**  
PRESIDENTA

  
**EC. DOLORESCARREÑO CORONADO**  
CONTADORA GENERAL





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2019 y 2018  
(Expresados en dólares de U.S.A.)**

| Descripción                             | Capital Social | Reserva legal | Otros resultados<br>integrales | Resultados<br>acumulados /Ganancia<br>(pérdida de años<br>anteriores) | Ganancias<br>(pérdidas) del<br>ejercicio | Total       |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2017       | 800.00         | 704.78        | -34,629.32                     | 935,423.21                                                            | 68,352.57                                | 970,651.24  |
| Transfiere a resultados años anteriores |                |               |                                | 68,352.57                                                             | -68,352.57                               | 0.00        |
| Ganancias (pérdidas) actuariales        |                |               | 36,955.32                      |                                                                       |                                          | 36,955.32   |
| Dividendos Pagados                      |                |               |                                | -836,581.96                                                           |                                          | -836,581.96 |
| Utilidad                                |                |               |                                |                                                                       | 53,663.78                                | 53,663.78   |
| Saldo al 31 de diciembre del 2018       | 800.00         | 704.78        | 2,326.00                       | 167,193.82                                                            | 53,663.78                                | 224,688.38  |
| Transfiere a resultados años anteriores |                |               |                                | 53,663.78                                                             | -53,663.78                               | 0.00        |
| Ganancias (pérdidas) actuariales        |                |               | 46,815.92                      |                                                                       |                                          | 46,815.92   |
| Utilidad                                |                |               |                                |                                                                       | 36,473.63                                | 36,473.63   |
| Saldo al 31 de diciembre del 2019       | 800.00         | 704.78        | 49,141.92                      | 220,857.60                                                            | 36,473.63                                | 307,977.93  |

Ver notas a los estados financieros

**ANGELA SALAZAR CHIRIBOGA**  
PRESIDENTA

**EC. DOLORESCARREÑO CORONADO**  
CONTADORA GENERAL





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| DETALLE                                                                                | 2019              | 2018               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>      |                   |                    |
| Clases de cobros por actividades de operación                                          |                   |                    |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios                   | 1,867,472.48      | 1,983,230.14       |
| Otros cobros por actividades de operación                                              | 1,563.50          | 273.75             |
| Clases de pagos por actividades de operación                                           |                   |                    |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                            | -1,804,692.02     | -1,920,421.96      |
| Otros pagos por actividades de operación                                               | -142,420.66       | -28,190.67         |
| Intereses pagados                                                                      | -11,693.94        | 0.00               |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                   | 86,838.70         | 794,892.69         |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación                                | <u>-2,931.94</u>  | <u>829,783.95</u>  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>      |                   |                    |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo                                          | -68,438.64        | -6,413.93          |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                   | -13,481.14        | -9,367.49          |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión                               | <u>-81,919.78</u> | <u>-15,781.42</u>  |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b> |                   |                    |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                                   | 114,928.78        | -795,325.42        |
| Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento                          | <u>114,928.78</u> | <u>-795,325.42</u> |
| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO                   | 30,077.06         | 18,677.11          |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO                           | <u>43,660.79</u>  | <u>24,983.68</u>   |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO                               | <u>73,737.85</u>  | <u>43,660.79</u>   |

Ver notas a los estados financieros

ANGELA SALAZAR CHIRIBOGA  
PRESIDENTA

EC. DOLORESCARREÑO CORONADO  
CONTADORA GENERAL



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018**  
(Expresados en dólares de U.S.A.)

| DETALLE                                                                                   | 2019             | 2018              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA                                                     | 67,301.85        | 94,279.65         |
| <b>AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>                                        |                  |                   |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización                                          | 16,176.39        | 9,418.15          |
| Ajustes por participación a trabajadores                                                  | -10,095.28       | -14,141.95        |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta                                                 | -20,732.94       | -26,473.92        |
| Total ajustes por partidas distintas al efectivo                                          | -14,651.83       | -31,197.72        |
| <b>CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:</b>                                                      |                  |                   |
| Incremento (disminución) en:                                                              |                  |                   |
| cuentas por cobrar                                                                        | -144,778.20      | 793,890.23        |
| anticipo a proveedores                                                                    | 3,498.86         | 1,055.18          |
| anticipo de seguros                                                                       | 1,610.56         | -52.72            |
| activos por impuestos corrientes                                                          | -2,751.88        | -815.59           |
| cuentas y documentos por pagar                                                            | 2,543.18         | -10,141.72        |
| obligaciones con instituciones financieras                                                | 71,861.28        | 0.00              |
| otras obligaciones corrientes                                                             | 12,434.24        | -17,233.36        |
| Total incremento (disminuciones en activos y pasivos)                                     | -55,581.96       | 766,702.02        |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ( UTILIZADOS ) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> | <b>-2,931.94</b> | <b>829,783.95</b> |

Ver notas a los estados financieros

  
**ANGELA SALAZAR CHIRIBOGA**  
PRESIDENTA

  
**EC. DOLORESCARREÑO CORONADO**  
CONTADORA GENERAL



## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL:**

#### **1.1 Antecedentes y objetivos:**

CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER, está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 20 de julio del 2001 por un período de 50 años, con un capital autorizado de US\$1.600,00 y el capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US\$1,00)

La actividad principal es la Administración de empresas. Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Urbanización Entreríos - Manzana: G-1 Bloque: 5 Edificio C.C. Buena Vista Plaza Piso: 1 Oficina: Local 7-12 Referencia ubicación: diagonal a la central de monitoreo 911

#### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía el 1 de abril del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

### **2 - RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos de que se indique lo contrario.

#### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador el 1 de enero del 2012 con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23 de diciembre del 2009), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica posteriormente en las políticas contables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.





## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado utilizando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la medición.

### **2.2 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros adjuntos se expresan en dólares estadounidenses, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, consecuentemente la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

### **2.3 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente**

La última enmienda a las NIIF para PYMES entró en vigencia desde el 1 de enero del 2017, por ende en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, para esta clase de entidades se debe indicar que no existen enmiendas a considerar para el período que comenzará a partir del 1 de enero del 2019.

Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

| <b>Norma</b> | <b>Tipo de cambio</b>                                                                                                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sección 10   | Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.                                                                                        |
| Sección 17   | Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.                                                                                     |
| Sección 18   | Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.                                                                                  |
| Sección 29   | Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.                                                                                                                               |
| Sección 35   | Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros. |

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no han tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

El IASB con fecha 7 de febrero del 2019 inició una revisión integral de la Norma NIIF para PYMES 2015, en vigencia desde el 1 de enero del 2017. Dicho proceso se realizará en tres fases:





## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

- Desarrollar y emitir una solicitud de información y comentarios de febrero a julio del 2019
- Analizar la retroalimentación y emitir un Proyecto de Norma entre enero 2020 y febrero 2021
- Analizar la retroalimentación y emitir enmiendas a la NIIF para PYMES entre julio 2021 y mayo 2022.

El enfoque será como incorporar a las Normas NIIF y las enmiendas que no están incorporadas en la Norma NIIF para PYMES. Esto incluye la NIIF3 y la NIIF 10-17.

### **2.4 Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo disponible en caja, los depósitos a la vista en bancos locales de libre disponibilidad, e inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento de menos de 90 días, el cual es de libre disponibilidad.

### **2.5 Activos y pasivos financieros**

#### **2.5.1 Clasificación**

Los activos y pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de valoración: (I) “a costo amortizado”, (II) “a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)”, (III) a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias”. La clasificación de un activo financiero en estas categorías se realiza en base a dos aspectos: a) Las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y, b) El modelo de negocio de la entidad para gestionar sus activos financieros.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías de valoración: “a costo amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, como los derivados por ejemplo, que se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros derivados no son pasivos financieros directos, sino que se derivan de una relación o de un acuerdo al que llegan dos partes en el momento en que firman un contrato, lo cual se basa en el intercambio de activos bajo unas condiciones específicas.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial y evalúa dicha clasificación en cada fecha de emisión de los estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes al efectivo, y las otras cuentas por cobrar representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye la cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. (Nota 6). En los pasivos financieros únicamente posee otros pasivos financieros.

Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación: 



## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

**(a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar comprenden las partidas del balance de "clientes y otras cuentas por cobrar" (Nota 7).

**(b) Otros pasivos financieros**

Representados en los estados financieros por las cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### **Reconocimiento**

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

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

**(a) Préstamos y cuentas por cobrar:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo menos una provisión por deterioro, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de ésta categoría:

Cuentas por cobrar a clientes: Corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se





## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

### **Notas Explicativas a los Estados Financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**

**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de la política de 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Los préstamos y otras cuentas por cobrar son a corto plazo, no se descuentan, ya que la Administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

El valor razonable de las cuentas por cobrar fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

#### **(b) Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar a comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su costo amortizado cuando las transacciones de crédito exceden de las políticas de 90 días. Para las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se omite el interés debido a que el efecto no es importante porque son obligaciones pagaderas a plazos menores y no contienen condiciones de financiamiento.

### **2.5.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha establecido una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales porque existe evidencia objetiva de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales.





## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

---

### **2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **2.6 Servicios y otros pagos anticipados**

Los pagos por anticipado, son desembolsos entregados a un proveedor por contratos de seguros, y por adquisición de bienes y servicios. Estos gastos serán devengados en función de su vigencia, y se reconocen posteriormente en el estado de resultados.

### **2.7 Activos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a créditos tributarios por retenciones del impuesto a la renta y por el impuesto al valor agregado efectuadas por terceros; y, por el IVA 12% pagado en compras de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

### **2.8 Propiedades y equipos, neto**

Las propiedades y equipos son los activos tangibles que posee la compañía para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y se esperan usar durante más de un período. Un elemento de propiedades, planta y equipo, se medirá por su costo al momento de su reconocimiento inicial. La compañía ha optado por medir posteriormente las propiedades, planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, en caso que existan. Los valores residuales y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos: 



## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

| <b>Activos</b>         | <b>Vida Útil en años</b> |
|------------------------|--------------------------|
| Muebles y Enseres      | 10                       |
| Equipos de Oficina     | 10                       |
| Equipos de Computación | 3                        |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

### **2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros (inventarios – propiedades, planta y equipo)**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de las propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión, para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro del valor. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el valor en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su valor en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo o grupo de (activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable) precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no existen indicadores de deterioros para los activos antes analizados, que generen una pérdida de importe recuperable y su valor en libros.

### **2.10 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando: (a) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (b) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (c) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos





## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

### **2.11 Otras obligaciones corrientes**

Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas SRI, en adición incluyen beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado originados por obligaciones establecidas por el Código de Trabajo.

### **2.12 Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

(a) El impuesto por pagar está basado en la ganancia fiscal del año (utilidad gravable), y es calculado utilizando las tasas fiscales que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, tenemos:

- ❖ 25% para todas las sociedades
- ❖ 28% cuando los accionistas tienen una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; si es menor al 50% se aplica proporcionalmente.
- ❖ Rebaja de 3 puntos porcentuales (3%) en la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas (Ventas desde US\$300.001 a US\$1.000.000 y 10-49 empleados), y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo. La tasa impositiva sería del 22%.

Asimismo, aplicará la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

(b) Los impuestos diferidos corresponden al monto del impuesto sobre las utilidades que la Compañía tendrá que pagar (pasivos) o recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos.

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

Notas Explicativas a los Estados Financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

**2.13 Beneficios a los empleados**

**(a) Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, este beneficio se registra con cargo a resultados del año en que se devenga. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos, fondo de reserva y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**(b) Beneficios de largo plazo**

Jubilación patronal y bonificación por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

| Hipótesis actuariales       | 2019  |
|-----------------------------|-------|
| Tasas de descuento          | 8.21% |
| Tasa de incremento salarial | 1.50% |
| Tasa de rotación promedio   | 9.51% |



## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno. (Registro Oficial Suplemento 312 de 24 de agosto de 2018)

### **2.14 Reservas**

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Junta General de Accionistas, con cargo a los resultados del año para el cumplimiento de disposiciones legales que contemplan la constitución. La reserva aplicada a la empresa es la Reserva Legal.

#### **2.14.1 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 incurridas o para aumentar el capital.

### **2.15 Otros resultados integrales**

Se registran las ganancias (pérdidas) actuariales establecidas en la NIC19 que trata de la jubilación patronal y bonificación por desahucio.

### **2.16 Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias se miden a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir; neta de descuentos e impuestos asociados con la venta. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere al cliente la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de las operaciones. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas.





## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

### **2.17 Reconocimiento de costos y gastos**

La Empresa reconoce sus costos y gastos en función al método del devengado, en la medida en que ocurran los hechos económicos en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable, independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja). Se incluyen dentro de los costos las erogaciones causadas a favor de empleados o terceros directamente relacionados con la venta o prestación de servicios.

También se incluyen aquellos costos y gastos que aunque no estén directamente relacionados con la venta o la prestación de los servicios son un elemento esencial en ellos.

### **2.18 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: liquidez, crédito, y mercado (riesgo de tasa de interés, tipo de cambio y de precio). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

#### **3.1.1 Riesgos de mercado**

Riesgo de tipo de cambio: No existen ventas relevantes al exterior, por tanto la Compañía no tiene riesgos inherentes al tipo de cambio.

Riesgos de tasa de interés: La Compañía no tiene activos significativos que generan intereses; los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo de precios: La compañía no está expuesta a riesgos comerciales, la alza en los precios es cubierto a través de negociaciones con los proveedores correspondientes y/u opciones (compra y venta)





## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

### **3.1.2. Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de contabilidad, el riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado, las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y las cuentas por cobrar clientes.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

Al 31 de diciembre del 2019 mantiene sus saldos de efectivo y equivalentes en instituciones financieras, al respecto la Compañía no estima pérdidas significativas que surjan de este riesgo, debido a que se trata de entidades con prestigio crediticio que tienen las siguientes calificaciones:

| <b>Bancos</b>       | <b>Calificación</b> |
|---------------------|---------------------|
| Banco Internacional | AAA-                |
| Banco Bolivariano   | AA-                 |

### **3.1.3 Riesgo de liquidez**

La compañía no presenta riesgos financieros importantes, su financiamiento operativo está relacionado con las obligaciones corrientes, que le permiten tener al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un capital de trabajo positivo de US\$ 462.796,87 y US\$ 367.137, en su orden.

### **3.1.4 Administración del riesgo de capital**

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar la capacidad de continuar como empresa en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios así como beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Los principales indicadores financieros de la Administradora se detallan a continuación:

| <b>Índices financieros</b> | <b>2019</b>     | <b>2018</b>    |
|----------------------------|-----------------|----------------|
| Capital de Trabajo         | US\$ 497.087.66 | US\$367.137.85 |
| Índice de Liquidez         | 2,67 veces      | 2,99 veces     |
| Nivel de endeudamiento     | 63.32%          | 62.64%         |

La administración revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente considerando el costo del capital y los riesgos asociados



## CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

Notas Explicativas a los Estados Financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍAS

#### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

| Detalle                                        | 2019              |                  | 2018              |              |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|
|                                                | Corriente         | No corriente     | Corriente         | No corriente |
| <u>Activo financiero al costo amortizado</u>   |                   |                  |                   |              |
| Efectivo y Equivalentes al efectivo            | 73,737.85         |                  | 43,660.79         |              |
| Documentos y cuentas por cobrar clientes       | 392,960.42        |                  | 328,251.71        |              |
| Otras cuentas por cobrar                       | 206,752.20        |                  | 126,682.71        |              |
| Total activo financiero                        | <u>673,450.47</u> | <u>0.00</u>      | <u>498,595.21</u> | <u>0.00</u>  |
| <u>Pasivos financieros al costo amortizado</u> |                   |                  |                   |              |
| Cuentas por pagar proveedores                  | 51,723.32         |                  | 49,180.14         |              |
| Obligaciones financieras                       | 71,861.28         | 64,285.74        |                   |              |
| Total pasivos financieros                      | <u>123,584.60</u> | <u>64,285.74</u> | <u>49,180.14</u>  | <u>0.00</u>  |

#### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la compañía puede acceder en la fecha de medición (nivel 1)





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en dato que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de los activos y pasivos financieros descritos en la nota 5.1, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En base a lo anterior, cabe mencionar que no existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se muestran los siguientes saldos:

| <u>Composición</u> | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|--------------------|------------------|------------------|
| CAJA               | 180.00           | 180.00           |
| BANCOS LOCALES     | 73,557.85        | 43,480.79        |
| <b>TOTAL</b>       | <b>73,737.85</b> | <b>43,660.79</b> |

La compañía mantiene cuentas corrientes y de ahorros en diferentes bancos locales, a continuación tenemos:

| <u>Bancos</u>       | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------|-------------|-------------|
| Banco Internacional | 2,867.83    | 2,773.07    |
| Banco Bolivariano   | 70,690.02   | 40,707.72   |

**7. ACTIVOS FINANCIEROS:**

Corresponden a valores adeudados por clientes, empleados y por préstamos a compañías que han sido otorgados a corto plazo para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la compañía.

| <u>Composición</u>                      |    | <u>2019</u>       | <u>2018</u>       |
|-----------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR LOCALES |    |                   |                   |
| CLIENTES NO RELACIONADOS                | 1) | 392,960.42        | 328,192.56        |
| OTRAS CUENTAS POR COBRAR                | 2) | 206,752.20        | 126,741.86        |
| <b>TOTAL</b>                            |    | <b>599,712.62</b> | <b>454,934.42</b> |





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

- 1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por cobrar a clientes no generan intereses y vencen entre 30 y 60 días plazo.
- 2) Las otras cuentas por cobrar incluyen saldos vencidos que se esperan recuperar en el siguiente año.

**8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

Corresponden a valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales que al cierre del presente ejercicio se encuentran pendientes de liquidar, y las primas de seguros se encuentran pendientes de devengar.

| <u>Composición</u>              | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADOS | 1) 826.62               | 2,437.18                |
| ANTICIPOS A PROVEEDORES         | 2) 15,336.95            | 18,835.81               |
| <b>TOTAL</b>                    | <b><u>16,163.57</u></b> | <b><u>21,272.99</u></b> |

- 1) La compañía protege sus propiedades y equipos contratando con Seguros Equinoccial las siguientes Pólizas: # 52266 (Responsabilidad Civil Extracontractual) - # 50479 (Fidelidad) - # 50792 (Multi-riesgo Industrial: Incendio, robo, rotura de maquinarias, Equipos Electrónicos) - # 50511 (Multi-riesgo por dinero y valores). La fecha de vigencia es septiembre 24 del 2019 a septiembre 24 del 2020
- 2) Representan principalmente desembolso entregados a proveedores para la compra de bienes y servicios necesarios para el desenvolvimiento normal de las operaciones de la Compañía.

**9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Comprenden los créditos tributarios que tiene la empresa a su favor por el impuesto al valor agregado IVA 12% pagado US\$888,96, por retenciones del IVA12% US\$ 11.152,54 y; por retenciones en la fuente de impuesto a la renta US\$22.260,52.

Por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la Renta que cause la compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

Notas Explicativas a los Estados Financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

| Detalle                                         | Saldo<br>31.12.2018 | Aumentos          | Disminuciones     | Saldo<br>31.12.2019 |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)  | 12,449.27           | 152,460.10        | 152,867.87        | 12,041.50           |
| CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.) | 19,100.87           | 37,355.16         | 34,195.51         | 22,260.52           |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>31,550.14</b>    | <b>189,815.26</b> | <b>187,063.38</b> | <b>34,302.02</b>    |

Movimiento del impuesto a la renta de la Cia.

| Detalle                                                        | 2019        | 2018        |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Impuesto a la renta causado por pagar                          | 34,195.51   | 36,794.29   |
| Menos Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal | 0.00        | (14,468.18) |
| Saldo del anticipo pendiente de pago                           | 0.00        | 14,468.18   |
| Menos Retenciones en la fuente realizadas en el año            | (37,355.16) | (39,669.44) |
| Menos Crédito tributario de años anteriores                    | (19,100.87) | (16,225.72) |
| Saldo a favor de la Compañía 31.12.2019                        | (22,260.52) | (19,100.87) |

**10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:**

Las propiedades incluidas en el estado de situación por US\$ 82.730.13 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada. Actualmente, no existen partidas de propiedades, planta y equipo que se midan bajo el modelo de revaluación. La Administración considera que no hay situaciones que puedan afectar las proyecciones de los resultados esperados en los años remanentes de vida útil de las propiedades, planta y equipo, y en su opinión al cierre del presente ejercicio, no se tienen indicios de deterioro de valor de propiedad, planta y equipo. Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detallan a continuación:

| Descripción                                      | Saldo<br>31.12.2018 | Adiciones        | Retiros          | Saldo<br>31.12.2019 |
|--------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|---------------------|
| <b>DEPRECIABLE</b>                               |                     |                  |                  |                     |
| MUEBLES Y ENSERES                                | 19,318.77           | 632.80           | 0.00             | 19,951.57           |
| EQUIPOS DE OFICINA                               | 26,541.28           | 0.00             | 0.00             | 26,541.28           |
| EQUIPOS DE COMPUTACIÓN                           | 13,510.77           | 67,805.84        | 12,642.77        | 68,673.84           |
| <b>TOTAL DEPRECIABLE</b>                         | <b>59,370.82</b>    | <b>68,438.64</b> | <b>12,642.77</b> | <b>115,166.69</b>   |
| Menos depreciación Acumulada                     | 28,902.94           | 16,176.39        | 12,642.77        | 32,436.56           |
| <b>TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS; neto</b> | <b>30,467.88</b>    | <b>52,262.25</b> | <b>0.00</b>      | <b>82,730.13</b>    |





## CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

Notas Explicativas a los Estados Financieros  
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.

| Activos                | Porcentaje (%) |
|------------------------|----------------|
| Muebles y Enseres      | 10             |
| Equipos de Oficina     | 10             |
| Equipos de Computación | 33             |

Las adiciones por US\$ 67.805,84 corresponden a: Implementación plataforma del sistema salesforce US\$61.824,00; monitor, computador, impresora, laptop US\$5.981,84; y mobiliario local ventas US\$632,80. Las disminuciones fueron por terminación de la vida útil de determinados equipos de computación.

El gasto por depreciación de los años terminados al 31 de diciembre se distribuye en el estado de resultado integral en los gastos administrativos por US\$ 16.176,39 (2019) y US\$ 9.418,15 (2018).

### 11. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO

Los impuestos diferidos corresponden al monto del impuesto sobre las utilidades que la Compañía tendrá recuperar (activos) en ejercicios futuros, relacionados con diferencias temporarias entre la base fiscal o tributaria y el importe contable en libros de ciertos activos y pasivos (NIC 12 - NIIF para PYMES SECC 29). Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales registrados al 31 de diciembre del 2019 por US\$55.945,95 (se aplica 25% IR) no son deducibles; sin embargo se reconocerá un impuesto diferido que podrá ser utilizado en el momento en que la Compañía se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno.

| Descripción                    | Saldo<br>31.12.2018 | Aumentos         | Disminuciones | Saldo<br>31.12.2019 |
|--------------------------------|---------------------|------------------|---------------|---------------------|
| <b>Diferencias temporarias</b> |                     |                  |               |                     |
| Jubilación Patronal            | 7,775.00            | 8,373.55         | * 523.92      | 15,624.63           |
| Bonificación por desahucio     | 2,545.37            | 5,612.94         | -             | 8,158.31            |
| <b>Total</b>                   | <b>10,320.37</b>    | <b>13,986.49</b> | <b>523.92</b> | <b>23,782.94</b>    |

\* Ajuste por salidas anticipadas al 31 de diciembre del 2019





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

**12. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Depósito en garantía entregado al Fideicomiso Mercantil Buena Vista Plaza por contrato de arrendamiento, y por pago a la Empresa Eléctrica CNEL EP en garantía por medidor en bodega de Urdesa, y medidor a DURAGAS S.A.

| <u>Composición</u>                      | <u>2019</u>            | <u>2018</u>            |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>DEPÓSITOS EN GARANTÍA</b>            |                        |                        |
| FIDEICOMISO MERCANTIL BUENA VISTA PLAZA | 9,044.65               | 9,044.65               |
| DURAGAS S. A.                           | 100.00                 | 100.00                 |
| EMPRESA ELECTRICA CNEL EP               | 18.67                  | -                      |
| <b>TOTAL</b>                            | <b><u>9,163.32</u></b> | <b><u>9,144.65</u></b> |

**13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Comprenden el valor de las obligaciones a corto plazo, originados por la prestación de servicios, honorarios, liquidación de haberes, gastos financieros entre otros, se detalla como sigue:

| <u>Composición</u>               | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>CUENTAS POR PAGAR LOCALES</b> |                         |                         |
| PROVEEDORES                      | 33,453.13               | 31,334.73               |
| OTROS                            | 18,270.19               | 17,845.41               |
| <b>TOTAL</b>                     | <b><u>51,723.32</u></b> | <b><u>49,180.14</u></b> |

**14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias y laborales, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente de impuesto a la renta, retenciones del impuesto al valor agregado IVA 12%, impuesto al valor agregado IVA 12%, retenciones por aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y provisiones de los beneficios sociales devengados a favor de los empleados y trabajadores de la compañía por US\$135.100,35 e incluye US\$14.141,95 por el 15% participación utilidades a trabajadores.

Al 31 de diciembre del 2019 se muestran de la siguiente manera: 



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

| Descripción                                                     | Saldo<br>31.12.2018 | Aumentos          | Disminuciones     | Saldo<br>31.12.2019 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b><u>CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA</u></b>                  |                     |                   |                   |                     |
| RETENCIONES EN LA FUENTE                                        | 798.08              | 10,790.79         | 10,819.57         | 769.30              |
| RETENCIONES DEL IVA                                             | 318.87              | 3,641.93          | 3,698.55          | 262.25              |
| IVA COBRADO                                                     | 18,271.65           | 225,635.03        | 225,859.83        | 18,046.85           |
| IMPUESTO A LA RENTA EMPLEADOS                                   | 4,525.68            | 22,606.79         | 26,030.71         | 1,101.76            |
|                                                                 | 23,914.28           | 262,674.54        | 266,408.66        | 20,180.16           |
| IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO                     | 0.00                | 34,195.51         | 34,195.51         | 0.00                |
| <b>TOTAL OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA</b>                | <b>23,914.28</b>    | <b>296,870.05</b> | <b>300,604.17</b> | <b>20,180.16</b>    |
| <br>PARTICIPACIÓN 15 % UTILIDADES A TRABAJADORES<br>CON EL IESS | 14,141.95           | 10,095.28         | 14,141.95         | 10,095.28           |
| POR BENEFICIOS DE LEY A TRABAJADORES                            | 27,050.75           | 338,193.85        | 336,811.74        | 28,432.86           |
|                                                                 | 69,993.37           | 145,495.38        | 126,662.46        | 88,826.29           |
| <b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>                      | <b>135,100.35</b>   | <b>790,654.56</b> | <b>778,220.32</b> | <b>147,534.59</b>   |

(1) Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

| DETALLE                            | 2019        | 2018        |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Saldos al comienzo del año         |             |             |
| Provisión del año                  | 34,195.51   | 36,794.29   |
| Pagos efectuados                   |             |             |
| * Retenciones en la fuente del año | (34,195.51) | (36,794.29) |
| Saldo al final del año             | -           | -           |

**15. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la compañía presenta provisiones a largo plazo por beneficios a empleados sustentados por el estudio actuarial preparado por Actuaría Consultores Cía. Ltda. quienes determinaron la reserva para jubilación patronal e indemnizaciones mediante el método de "Prospectiva", que permite cuantificar el valor presente de obligaciones futuras de conformidad con la norma internacional de contabilidad NIC 19.

| Composición         | 2019              | 2018              |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| JUBILACIÓN PATRONAL | 132,900.10        | 140,336.98        |
| DESAHUCIO           | 63,309.39         | 52,045.39         |
| <b>TOTAL</b>        | <b>196,209.49</b> | <b>192,382.37</b> |





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
(Expresadas en dólares de U.S.A.)

El movimiento de la provisión anual para la jubilación patronal y desahucio es el siguiente:

|                                                                             | 2019              | 2018              |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Jubilación Patronal</b>                                                  |                   |                   |
| <b>Obligación por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año</b>          | <b>140,336.98</b> | <b>136,934.37</b> |
| Costo Laboral por servicios actuales                                        | 25,135.44         | 24,010.45         |
| Interés neto (costo financiero)                                             | 10,833.99         | 10,535.48         |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios en supuestos financiero | -35,529.42        | -15,546.00        |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia           | -7,876.89         | -2,904.00         |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas                           | 0.00              | -12,693.32        |
| <b>Obligación por Beneficios Definidos al final del año 2018</b>            | <b>132,900.10</b> | <b>140,336.98</b> |

|                                                                             | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bonificación por desahucio</b>                                           |                  |                  |
| <b>Obligación por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año</b>          | <b>52,045.39</b> | <b>51,146.78</b> |
| Costo Laboral por servicios actuales                                        | 19,489.46        | 7,467.28         |
| Interés neto (costo financiero)                                             | 3,934.64         | 3,876.64         |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por cambios en supuestos financiero | -3,495.18        | -4,697.00        |
| Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia           | 0.00             | -1,115.31        |
| (Beneficios pagados)                                                        | -8,664.92        | -4,633.00        |
| <b>Obligación por Beneficios Definidos al final del año 2018</b>            | <b>63,309.39</b> | <b>52,045.39</b> |

**16. PATRIMONIO:**

**Capital Social**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una que dan un total de US\$800,00.

**Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. El saldo al 31 de diciembre del 2019 es US\$704,78, supera el 50% del capital social.

**Otros Resultados Integrales**

Se registran las ganancias (pérdidas) actuariales establecidas en la NIC29 que trata de la jubilación patronal y bonificación por desahucio, al 31 de diciembre del 2019 suman US\$ (49.141,92)



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en dólares de U.S.A.)

**Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.:

- ❖ Ganancias (Pérdidas acumuladas) -- Comprende los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2019 suman US\$ 220.857,60

**Utilidad del ejercicio**

La Ganancia del ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 es US\$ 36.473,63 después de participación 15% de utilidades a trabajadores e impuesto a la renta.

**17. INGRESOS:**

Los ingresos corresponden a la prestación de servicios administrativos, tecnológicos y de administración, realizados desde del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019

Se encuentran respaldadas con facturas que cumplan los requisitos que señale el Reglamento de Facturación. La utilidad en venta de activos, y los intereses ganados; forman parte de Otros ingresos.

| <u>Composición</u> | <u>2019</u>         | <u>2018</u>         |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| VENTA DE SERVICIOS | 1,867,472.48        | 1,983,230.14        |
| OTROS INGRESOS     | 1,563.50            | 273.75              |
| TOTAL              | <u>1,869,035.98</u> | <u>1,983,503.89</u> |

**18. GASTOS:**

El total de gastos realizados en el presente ejercicio por US\$ 1'801.734,13 y US\$ 1'889.224,24 representan el 96,40% (2019) y el 95,25% (2018) sobre el total de ingresos; se muestran a continuación de la siguiente manera:





**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

| <u>Composición</u>                 | <u>2019</u>         | <u>2018</u>         |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS | 1,701,696.98        | 1,820,349.97        |
| GASTOS FINANCIEROS                 | 11,693.94           | 2,511.89            |
| OTROS GASTOS                       | 88,343.21           | 66,362.38           |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1,801,734.13</b> | <b>1,889,224.24</b> |

**Gastos Administrativos y Ventas**

Corresponde a gastos administrativos y de ventas generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2019 y 2018 por valor de US\$ 1'701.696,98 (2019) y US\$ 1'820.349,97 (2018) que representan el 91,04% y el 91,77% en su orden sobre el total de ingresos.

**Gastos Financieros**

Son gastos originados por la necesidad de requerimiento de financiamiento, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 sumaron US\$ 11.693,94 y US\$2.511,89 en su orden, representando el 0,13% sobre el total de ingresos.

**Otros Gastos**

Son gastos adicionales no deducibles de impuestos, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 sumaron US\$ 88.343,21 y US\$66.362,38 representan el 4,73% y 3,34 % en su orden, sobre el total de ingresos.

**19. IMPUESTO A LA RENTA:**

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes corresponde al impuesto causado por US\$44.885,76, calculado a una tasa del 25% sobre la renta gravable del 2018.

**a) Conciliación del resultado contable-tributario**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias, determinando el impuesto a la renta causado para el 2019 por US\$34.195,51 y US\$36.794,29 para el 2018.



**CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

| Detalle                                                                     | 2019        | 2018        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Utilidad contable - base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores | 67,301.85   | 94,279.65   |
| <u>Diferencias permanentes</u>                                              |             |             |
| (-) 15% Participación de trabajadores                                       | (10,095.28) | (14,141.95) |
| Deducciones por leyes especiales                                            | (8,767.74)  | (8,131.94)  |
| Gastos no deducibles                                                        | 32,397.26   | 33,889.15   |
| <u>Diferencias temporarias</u>                                              |             |             |
| (+/-) Provisión de Desahucio y Jubilación Patronal                          | 55,945.95   | 41,282.26   |
| Utilidad Gravable (Base imponible para el impuesto a la renta)              | 136,782.04  | 147,177.17  |
| Tasa de Impuesto a la Renta                                                 | 25%         | 25%         |
| Impuesto a la renta causado                                                 | 34,195.51   | 36,794.29   |

**b) Cálculo del impuesto diferido:**

| Base para determinar el activo por impuesto diferido | 2019      | 2018      |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <u>Impuestos diferidos: Generación (Reversión)</u>   |           |           |
| (+/-) Provisión de Desahucio y Jubilación Patronal   |           |           |
| Generación                                           | 55,945.95 | 41,282.26 |
| Reversión                                            | -2,095.78 | 0.00      |
|                                                      | 53,850.17 | 41,282.26 |
| Tasa de Impuesto a la Renta                          | 25%       | 25%       |
| Impuesto a la renta diferido                         | 13,462.54 | 10,320.37 |

**(c) Anticipo de impuesto a la renta**

A partir de la publicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria en el suplemento del RO 111 del 31-12-2019, se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta. El anticipo de impuesto a la renta pasa a ser optativo y podrá anticiparse el pago del impuesto en un monto equivalente al 50% del Impuesto a la Renta del año anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Art. 41 LRTI

**20. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la



## **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

**Notas Explicativas a los Estados Financieros**  
**Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018**  
**(Expresadas en dólares de U.S.A.)**

---

compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2019.

### **21. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Como hechos posteriores entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, comentamos que el brote de la enfermedad por Coronavirus (COVID-19) es desafortunado y crítico para la sociedad global. Debido a las medidas introducidas por los gobiernos en varios países y del Ecuador desde marzo del 2020 los grandes, medianos y pequeños negocios se han visto obligados a cerrar, reducir y despedir empleados temporalmente. Obviamente, esto tendrá un impacto negativo en los ingresos de la Compañía, así como en las ganancias netas para el año 2020; sin embargo, en este punto, el efecto es demasiado temprano para cuantificar. El alcance del impacto dependerá de cuánto tiempo continuará la situación.

La Administración considera las implicaciones de COVID-19 de un evento posterior ocurrido después de la fecha del balance general (31 de diciembre del 2019), que por lo tanto no es un evento de ajuste en los estados financieros de la Compañía. Por este motivo, la gerencia presenta el informe anual sobre el supuesto negocio en marcha. Sin embargo, lo anterior también, por naturaleza, indica que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha.

La Gerencia está monitoreando el impacto de COVID-19 muy de cerca para poder tomar las medidas necesarias para mitigar los efectos adversos en los resultados operativos, el capital de trabajo neto y la liquidez.