

INMOBILIARIA DEL LAGO S.A.

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

INMOBILIARIA DEL LAGO S.A. INMOLAGOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria del Lago S.A. INMOLAGOS es una Compañía anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es Guayas, Guayaquil, Av. Pedro Carbo.

La principal actividad de la Compañía se relaciona fundamentalmente el alquiler de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) *emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)*.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

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

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

2.3 Banco - Incluye depósitos en institución financiera local.

2.4 Propiedades

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Propiedades se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las Propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de la Compañía requieren revisiones periódicas.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil usada en el cálculo para las propiedades es de 20 años.

2.4.4 Retiro o venta de Propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de Propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

2.5 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

2.5.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.6 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

2.7 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.7.1 Arrendamiento operativo - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.8 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.11 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican como partidas por cobrar.

2.11.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial. Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva.

2.11.2 Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

2.11.3 Deterioro de valor de Activos Financieros - Los activos financieros son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

2.11.4 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

2.12 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.12.1 Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

2.12.2 Instrumentos de Patrimonio - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía se reconoce y deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

2.12.3 Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

2.12.4 Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.12.5 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

4. BANCO

Bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a depósitos en instituciones financieras locales por USD \$3,036.58 y USD\$8,376.11 respectivamente.

5. CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por cobrar como se muestra en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a saldos por cobrar al inquilino por US\$9,307.46 y US\$4,653.73, respectivamente.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Otros activos financieros como se muestra en el Estado de Situación financiera, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a préstamos otorgados a Compañías Relacionadas, ver nota 15.

7. PROPIEDADES

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Costo	195.412,04	195.412,04
Depreciación acumulada	(17,539.32)	(16,751.06)
Total	<u>177,872.72</u>	<u>178,660.98</u>
<i>Clasificación:</i>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Local comercial	173,265.34	174,053.60
Terreno	4.607,38	4.607,38
Total	<u>177,872.72</u>	<u>178,660.98</u>

8. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2019, se mantiene préstamo por US\$131,496.21 otorgado por institución financiera local, a tasa de interés anual del 10.45%, con vencimiento en septiembre del año 2020.

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Proveedores	33,044.55	32,045.43
Partes relacionadas (Nota 16)	27,814.51	26,122.98
Depósitos en garantía	6.600,00	6.600,00
Total	<u>67,459.06</u>	<u>64,768.41</u>

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos por impuesto corriente:		
Credito tributario por retenciones de IR	3,769.30	5,503.16
Credito tributario IVA y retenciones de IVA	715.96	-
Total	<u>4,485.26</u>	<u>5,503.16</u>

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de IVA por pagar	534.59	467.88
Retenciones de IR por pagar	565.44	610.78
		251.66
Total	<u>1,100.03</u>	<u>1,330.32</u>

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activos por impuesto corriente:		
Credito tributario por retenciones de IR	3,769.30	5,503.16
Credito tributario IVA y retenciones de IVA	715.96	-
Total	<u>4,485.26</u>	<u>5,503.16</u>

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de IVA por pagar	534.59	467.88
Retenciones de IR por pagar	565.44	610.78
Impuesto a la renta por pagar	-	251.66
Total	<u>1,100.03</u>	<u>1,330.32</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2015).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias. Con fecha 7 de diciembre del 2017, se publicó decreto ejecutivo No.210 mediante el cual se establece La rebaja del 100%) del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para las sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2018.

10.3 Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrada por la Presidencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

11.1.1 Riesgo en las tasas de interés - No se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés fijas.

11.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número reducido de clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

11.1.3 Riesgo de liquidez - La junta de accionistas es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta de Accionistas ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo - proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

11.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

11.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Banco (Nota 4)	3,036.58	8,376.11
Cuentas por cobrar (Nota 5)	9,307.46	4,653.73
Otros activos financieros (Nota 6)	48,722.78	50,480.28
Total	<u>61,066.82</u>	<u>63,510.12</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 8)	131,496.21	156,435.94
Cuentas por pagar (Nota 9)	33,044.55	32,045.43
Total	<u>164,540.76</u>	<u>188,481.37</u>

12. PATRIMONIO

12.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste en 800.00 acciones de US\$1 de valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

12.2 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 capitalizada en su totalidad.

12.3 Resultados acumulados - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados consisten en US\$43,169.50 y US\$24,478.09, respectivamente.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	Año terminado	
	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Otros activos financieros (Nota 6):		
	-	
Inversegura S.A.	49,522.78	50,280.28
Premise S.A.	200,00	200,00
Total	<u>49,722.78</u>	<u>50,480.28</u>

Cuentas por pagar (Nota 9):

Likefish	21,763.83	21,812.09
Premise S.A.	6,050.68	4,310.89
Inversegura S.A.	-	-
Total	27,814.51	26,122.98

14. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de la cuenta de ingresos se compone de la siguiente manera:

Alquiler local comercial terceros	<u>53,696.88</u>
Total	53,696.88

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2019, los gastos administrativos se componen de la siguiente manera:

Servicios prestados	7,509.64
Impuestos tasas y contribuciones	702.51
Suministros y movilización	30.00
Comisiones bancarias	907.93
Gastos Financieros	16,924.72
Otros	<u>147.92</u>
Total	26,222.72

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 6 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 6 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.