

INMOPROMO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2019

CON NUESTRO INFORME COMO AUDITORES INDEPENDIENTES

We see what other's don't



INMOPROMO S.A.**ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2019****CONTENIDO****PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****PARTE II ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de situación financiera
Estado de resultado integral
Estado de otros resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo

PARTE III NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- A.) Resumen de las principales políticas contables
- Operaciones
 - Condiciones macroeconómicas
 - Nuevos pronunciamientos contables adoptadas por la compañía
 - NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha
 - Medición de valores razonables
 - Responsabilidad de la información, juicios y estimaciones contables
 - Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - Cambios en políticas contables
 - Instrumentos financieros
 - Activos y pasivos financieros
 - Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros
 - Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros
 - Categorías de instrumentos financieros
 - Deterioro de activos financieros
 - Deterioro de activos no financieros
 - Baja de activos y pasivos financieros
 - Operaciones con partes relacionadas
 - Efectivo y equivalentes al efectivo
 - Documentos y cuentas por cobrar
 - Promitentes compradores
 - Inventarios
 - Otro activo
 - Préstamos y otros pasivos financieros

Información por segmentos
Reconocimiento de ingresos y gastos
Administración de riesgos financieros
Riesgo de crédito
Riesgo de liquidez
Riesgo de mercado
Riesgo de capital
Provisiones
Impuesto a la renta
Precio de transferencia
B.) Efectivo y equivalentes al efectivo
C.) Documentos y cuentas por cobrar
D.) Inventarios
E.) Otro activo
F.) Documentos y cuentas por pagar
G.) Otras obligaciones corrientes
H.) Documentos y cuentas por pagar a largo plazo
I.) Ventas
J.) Costo de ventas
K.) Gasto de administración
L.) Participación trabajadores
M.) Impuesto a la renta
N.) Movimiento de provisiones
O.) Revisión fiscal
P.) Transacciones con partes relacionadas
Q.) Participación de los accionistas
R.) Compromisos y contingencias
S.) Evento subsecuente

Abreviaturas usadas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
USD	Dólares estadounidenses
SRI	Servicio de Rentas Internas
SRI	Servicio de Rentas Internas
IASB	International Accounting Standards Boards

PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
INMOPROMO S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOPROMO S.A. (en lo sucesivo “la compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOPROMO S.A., al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de la compañía” de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de INMOPROMO S.A. de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos.

(Continúa)

Énfasis sobre los efectos de la pandemia de COVID-19 en las actividades de la compañía.

Sin modificar nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre la Nota S a los estados financieros adjuntos, que describe los efectos que la pandemia de COVID-19 ha tenido y se espera que siga teniendo en los próximos meses sobre las actividades operativas y financieras de la compañía. A la fecha de este informe, la compañía se encuentra monitoreando esta situación y evaluando el impacto sobre su situación patrimonial, financiera, resultados y flujos de fondos futuros.

Otra información en adición a los estados financieros

La administración es responsable por la otra información, la cual comprende el informe anual del Gerente General para presentación a la Junta de Accionistas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Una vez que leamos la otra información, si concluimos que existe inconsistencias materiales en esta otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros de la compañía

La administración de INMOPROMO S.A., es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), así como del control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados.

La administración de la compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

(Continúa)

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

(Continúa)

Nos comunicamos con la administración de la compañía, entre otras cosas, sobre el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de la auditoría. También proporcionamos a la administración de la compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, se emite por separado. En relación con la revisión de actos ilegales, presuntos fraudes y abuso de confianza dispuesta por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011; informamos que los resultados de nuestra revisión no revelaron situaciones que al 31 de diciembre de 2019 requieran ser comunicadas por separado o como parte del presente informe y sus notas.


RNAE - No. 476

Guayaquil, Ecuador
Mayo 7, 2020



Firmado electrónicamente por:
HENRRY OSWALDO
ESCALANTE ROHA

Henry Escalante Roha, CPA.
Socio
Registro FNCE No. 36832

PARTE II ESTADOS FINANCIEROS



INMOPROMO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

ACTIVO

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Activo corriente:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota B)	112.673	89
Activos financieros:		
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	6.722	92.996
Activos por impuestos corrientes	0	1.191
Inventarios (Nota D)	852.243	1.089.419
	<u>971.638</u>	<u>1.183.695</u>
Activo no corriente:		
Otro activo (Nota E)	11.114	0
	<u>11.114</u>	<u>0</u>
Total activo	<u>982.752</u>	<u>1.183.695</u>

Ing. Gonzalo Cobos Martínez
Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado
Contador General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros



INMOPROMO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Pasivo corriente:		
Pasivos financieros:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota F)	39.102	47.261
Otras obligaciones corrientes (Nota G)	15.784	1.286
	<u>54.886</u>	<u>48.547</u>
Pasivo no corriente:		
Pasivos financieros a largo plazo:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	825.002	1.032.987
	<u>825.002</u>	<u>1.032.987</u>
Participación de los accionistas:		
Acciones comunes, 800 a USD 1,00 cada una	800	800
Utilidades retenidas	102.064	101.361
	<u>102.864</u>	<u>102.161</u>
Total pasivo y participación de los accionistas	<u>982.752</u>	<u>1.183.695</u>

Ing. Gonzalo Cobos Martínez
Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado
Contador General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros



INMOPROMO S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS		
Ventas (Nota I)	434.311	101.131
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
Costo de ventas (Nota J)	383.039	66.513
Gasto de administración (Nota K)	161.814	29.463
	544.853	95.976
(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL DE OPERACIONES CONTINUAS	(110.542)	5.155
INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES		
Otros ingresos	112.320	0
Gastos financieros y otros	194	9
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1.584	5.246
Participación de los trabajadores (Nota L)	238	0
Impuesto a la renta (Nota M)	643	1.286
UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS	703	3.960

Ing. Gonzalo Cobos Martinez
Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado
Contador General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros



INMOPROMO S.A.

ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		
GANANCIA NETA DE OPERACIONES CONTINUAS	703	3.960
Ajustes por cálculos actuariales	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	<u>703</u>	<u>3.960</u>
GANANCIA NETA DE OPERACIONES CONTINUAS, ATRIBUIBLES A:		
Accionistas mayoritarios	352	1.980
Accionistas minoritarios	351	1.980
	<u>703</u>	<u>3.960</u>
GANANCIA POR ACCIÓN:		
Acciones comunes, básica por acción	<u>0,70</u>	<u>4,95</u>

Ing. Gonzalo Cobos Martínez
Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado
Contador General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros



INMOPROMO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

	Utilidades Retenidas			
	Acciones comunes	Reserva legal	Resultados acumulados	Total Utilidades Retenidas
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	7.000	90.501	97.501
Utilidad neta de operaciones	0	0	3.960	3.960
Ajustes varios	0	0	(100)	(100)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	7.000	94.361	101.361
Utilidad neta de operaciones	0	0	703	703
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	7.000	95.064	102.064

Ing. Gonzalo Cobos Martinez
Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado
Contador General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros



INMOPROMO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	520.585	317.474
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(186.623)	(200.904)
Pago de impuesto	(643)	(1.286)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	333.319	115.284
Flujo de efectivo en las actividades de inversión		
Adiciones en activo intangible	(12.750)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(12.750)	0
Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento		
Otros, neto	(207.985)	(126.983)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(207.985)	(126.983)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	112.584	(11.699)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	89	11.788
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	112.673	89

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros



INMOPROMO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACIÓN

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Conciliación de la utilidad neta de operaciones continuas con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Utilidad neta de operaciones continuas	703	3.960
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Amortización intangible	1.636	0
Participación trabajadores	238	0
Impuesto a la renta	643	1.286
	3.220	5.146
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	86.274	216.343
Disminución (Aumento) en inventarios	237.176	(87.236)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(8.159)	7.607
Disminución (Aumento) en activos por impuestos	1.191	(1.191)
Aumento (Disminución) en obligaciones corrientes	13.617	(25.485)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación.	333.319	115.284

Ing. Gonzalo Cobos Martínez
Gerente General

Ing. Ivonne Aguilar Jurado
Contador General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

PARTE III NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Operaciones: INMOPROMO S.A. (en lo sucesivo “la compañía”) es una sociedad anónima, fue constituida en el año 2007 en Ecuador y además la compañía es considerada una sociedad de interés público. Su actividad principal es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles y construcción de edificios, por cuenta propia.

El domicilio de la compañía donde se desarrollan sus actividades comerciales es el cantón Samborondón, provincia del Guayas, Centro Comercial Plaza Lagos Town Center, mirador oeste oficina 212 y 213.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador y, además, la compañía como sujeto obligado al cumplimiento con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos, cuenta con un oficial de cumplimiento.

Condiciones macroeconómicas: en 2018 y durante 2019, Ecuador enfrentó presiones de orden fiscal obligando a las autoridades a obtener financiamiento con el Fondo Monetario Internacional, priorizar inversiones, eliminar ciertos subsidios en los combustibles, recortes en el gasto fiscal y obtención de otros financiamientos a través de gobiernos extranjeros, así como incremento de ciertos tributos, entre otras medidas, lo cual generó protestas sociales y un estancamiento en la demanda al sector privado e incremento del desempleo. La administración de la compañía considera que la situación antes indicada tuvo efecto sobre las operaciones de la compañía, principalmente por la disminución de sus ingresos en las categorías comercializadas, al respecto se tomaron acciones claves para mitigar tales efectos en los ingresos y rentabilidad del negocio, por tanto, el análisis de los estados financieros debe hacerse considerando tales circunstancias.

Preparación de los estados financieros: Los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico y, a partir de 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

La NIC 19 (“Beneficios a empleados” – revisada), vigente a partir del 1 de enero de 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidaran dichas provisiones.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no estableció reservas de jubilación patronal ni desahucio, la administración considera que el efecto no es material considerando los estados financieros tomados en conjunto.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable a efecto de medición y revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos al 1 de enero del 2010, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de la administración de la compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2019. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo de 2000.

Nuevos pronunciamientos contables adoptadas por la compañía: Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros son coherentes con las aplicadas en la preparación de los estados financieros de la compañía para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, excepto por la aplicación de la NIIF 16 (Arrendamientos) que fue adoptada por la compañía a partir del 1 de enero de 2019.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La NIIF 16 Arrendamientos:

La NIIF 16, emitida en enero de 2016 por el IASB, establece los principios para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos, y sus revelaciones asociadas. La nueva norma sustituyó a la NIC 17 "Arrendamientos" y a sus interpretaciones: CINIIF 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento", "SIC 15 "Arrendamiento operativos – incentivos", SIC 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento". La norma comenzó su aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 se basa en el concepto de control para la determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento. Respecto al tratamiento contable para el arrendador y el arrendatario la norma establece lo siguiente:

- Contabilidad del arrendatario: la NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar, y en el estado de resultados la depreciación por el activo por derecho de uso separadamente del interés correspondiente al pasivo por arrendamiento relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarias para los arrendamientos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo (igual o menor a 12 meses).
- Contabilidad del arrendador: no se modifica sustancialmente respecto a lo que establecía la NIC 17. El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual, como arrendamientos operativos o financieros.

Aplicación de la NIIF 16 adoptada por la compañía a partir del 1 de enero de 2019.

La compañía llevó a cabo un proyecto de implementación para evaluar el impacto de la NIIF 16 en los estados financieros. Dicha evaluación, requirió la aplicación de juicios y supuestos, los cuales se resumen a continuación:

- Análisis de los contratos de arrendamiento formalizados por la compañía, con el objetivo de identificar si éstos están dentro del alcance de la norma. Dicho análisis incluyó, los contratos en que la compañía actúa como arrendatario y como arrendador.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

- Estimación de los plazos de arrendamiento, en función del período no cancelable y de los períodos cubiertos por las opciones de renovación cuyo ejercicio sea potestad de la compañía y se considere razonablemente cierto.
- Estimación de la tasa de descuento para calcular el valor presente de los pagos del arrendamiento. Para el cálculo de los efectos al 1 de enero de 2019, la compañía ha utilizado la tasa incremental de endeudamiento, definida esta como la tasa de interés que la compañía tendría que pagar por pedir prestado en un plazo similar, y con una garantía similar, los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar.

Para la transición de la nueva Norma, la compañía se acogió a las opciones contempladas en la norma para los arrendatarios, que permite no reconocer en el balance el pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente a contratos de arrendamiento de activos de bajo valor (importe equivalente a USD 5.000) y arrendamientos a corto plazo (arrendamientos por un período igual o inferior a un año). Los criterios utilizados determinaron que no existen impactos significativos en los estados financieros.

Enmienda a NIIF 9 “Característica de cancelación anticipada con compensación negativa”

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9, relacionados con los derechos de término, para permitir la medición de activos financieros a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales), incluso en el caso de pagos anticipados con compensación negativa.

Bajo la NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las enmiendas a la NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de terminar un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio "solo pagos de principal más intereses" solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, son mínimos.

La aplicación de estas enmiendas, a partir del 1 de enero de 2019, no generaron impactos en los estados financieros de la compañía.

NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha: La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 17 "Contratos de Seguro"

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 "Contratos de Seguros", un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 "Contratos de Seguro" emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten. La NIIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2021.

Marco Conceptual (revisado)

El IASB emitió el marco conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes. Los cambios al marco conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular.

El IASB también ha emitido un documento de acompañamiento por separado, "Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF", que establece enmiendas que afectan a otras NIIF con el fin de actualizar las referencias al nuevo marco conceptual.

El marco conceptual revisado, así como las modificaciones a las referencias al marco conceptual en las Normas NIIF, entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2020. Se permite aplicación anticipada, si se adoptan al mismo tiempo todas las modificaciones realizadas.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La NIIF 3 Combinaciones de Negocios fue modificada por el IASB en octubre de 2018, para aclarar la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos. La enmienda además añade guías y ejemplos ilustrativos para evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial.

La enmienda es aplicable prospectivamente a las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

Enmiendas a NIC 1 y NIC 8 “Definición de Material o con Importancia Relativa”

En octubre de 2018 el IASB modifica la NIC 1 Presentación de estados financieros y la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, para mejorar la definición de Material y las explicaciones que acompañan a la definición. Las enmiendas aseguran que la definición de material sea coherente en todas las NIIF.

La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, distorsión u ocultamiento puede influir razonablemente en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general toman a partir de esos estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa específica.

Las enmiendas son aplicables de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la compañía no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas antes detalladas y su aplicación será objeto de consideración por parte de la compañía una vez en vigencia.

Medición de valores razonables: Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de:

- Reconocimiento inicial,
- Revelación y
- Cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la compañía utiliza datos de mercados observables, siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

Responsabilidad de la información, juicios y estimaciones contables: la información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la administración de la compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera. En la aplicación de las políticas contables de la compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las áreas más importantes que han requerido juicio profesional son las siguientes:

- Nivel de jerarquía de los datos de entrada utilizados para valorar activos y pasivos medidos a valor razonable.
- Determinación del plazo de arrendamiento de contratos con opciones de renovación

Las estimaciones se refieren básicamente a:

- Las valoraciones realizadas para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de activos financieros.
- Impuesto a la renta corriente y diferido – posiciones fiscales inciertas

Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes: Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

Cambios en políticas contables: A partir del 1 de enero de 2019 entró en vigencia la aplicación de la NIIF 16 (Arrendamientos), dicha norma establece el reconocimiento del derecho de uso originados en los contratos de arrendamientos. En base a esto, la compañía ha decidido no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos para arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos a corto plazo. La compañía reconoce los pagos de arrendamiento asociados con estos arrendamientos como un gasto en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Activos y pasivos financieros: La compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes y anticipos a proveedores, se clasifican en el momento de reconocimiento inicial en tres categorías de valoración: a) Costo amortizado, b) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y c) Valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la compañía incluyen préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales.

Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros: El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y;
- La evaluación del flujo de efectivo contractual, comúnmente conocido como el "Criterio de sólo pago de principal e intereses" (en lo sucesivo, SPPI).

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. El interés es la contraprestación por el valor temporal del dinero y por el riesgo de crédito asociado con el importe del principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto.

Un activo financiero deberá medirse al valor razonable, a menos que se mida al costo amortizado de acuerdo a lo anteriormente mencionado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación que a continuación se detalla:

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Anticipos y cuentas por cobrar: Los anticipos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor que corresponda. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingresos financieros. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros. Los anticipos y las cuentas que cobrar se incluyen en "Documentos y cuentas por cobrar" en el Estado de Situación Financiera.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen depósitos en instituciones financieras, que se encuentran clasificados en esta categoría dado que el modelo de negocio de la compañía se encuentra orientado a mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales que se describen como principal e intereses.

Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los préstamos, y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Activos financieros medidos a costo amortizado:		
Corriente:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	112.673	89
Documentos y cuentas por cobrar	6.722	92.996
Total activos financieros	119.395	93.085

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Pasivos financieros medidos a costo amortizado:		
Corriente:		
Documentos y cuentas por pagar	39.102	47.261
	39.102	47.261
No corriente:		
Documentos y cuentas por pagar	750.613	816.663
Promitentes compradores	74.389	216.324
	825.002	1.032.987
Total pasivos financieros	864.104	1.080.248

Deterioro de activos financieros: Un activo financiero es evaluado regularmente para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo estimados, los cuales descontados a la tasa de interés efectiva. Los activos financieros individualmente significativos son examinados separadamente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares. Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

La compañía aplica el enfoque simplificado y registra las pérdidas crediticias esperadas ya sea por 12 meses o de por vida, según lo establece la NIIF 9. La compañía establece provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas, basado en un modelo de pérdidas esperadas de los próximos doce meses. Para ello, se ha establecido una matriz de provisiones que se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico en el cual opera la compañía. 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.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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, la compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Deterioro de activos no financieros: En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no financieros. Si existen tales indicios, la compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados. Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustadas por el riesgo país y riesgo del negocio correspondiente.

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.

Operaciones con partes relacionadas: En la Nota P de los estados financieros adjuntos se detalla la información sobre las principales operaciones con partes relacionadas.

La compañía realiza operaciones con sus partes relacionadas dentro del curso ordinario de sus negocios, las cuales se realizaron en condiciones normales de mercado.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Efectivo y equivalentes al efectivo: La compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos, considerado como equivalentes al efectivo todas aquellas inversiones que se efectúan como parte de la administración habitual de los excedentes de caja con vencimiento inferior a 90 días y cuyo riesgo de cambios en su valor es poco significativo, estas inversiones se valúan al costo de adquisición más rendimientos devengados, importe que es similar a su valor de mercado. Para los propósitos del estado de flujo de efectivo, los efectivos equivalentes consisten en disponible y efectivo equivalente de acuerdo con lo definido anteriormente.

Documentos y cuentas por cobrar: Corresponde a anticipos dados por obras en cursos.

Promitentes compradores: corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los convenios de reservación de unidades inmobiliarias que son registrados como pasivo y posteriormente son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el momento en que se ejecuta su venta y la transferencia de todos los riesgos y ventajas derivados del bien. El importe anticipado es el que permite cubrir los costos esperados del proyecto inmobiliario.

Inventarios: De terrenos y departamentos, se contabilizan al costo, el que no excede el valor de mercado. El costo incluye los desembolsos en la adquisición de los inventarios y aquellos incurridos para llevarlos listo para la venta.

Otro activo: Corresponde a la adquisición de la licencia de uso e implementación del software administrativo contable, el mismo que está siendo amortizado a 5 años a partir de mayo 2019.

Préstamos y otros pasivos financieros: Los préstamos y otros pasivos con terceros y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y se valorizan de acuerdo con la tasa efectiva y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos. Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes cuando su plazo es inferior o igual a 12 meses y como pasivo no corriente cuando su plazo es superior 12 meses.

Información por segmentos: La compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los accionistas de la compañía, en relación a materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la compañía incluyen las actividades de la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos de las actividades ordinarias son reconocidos cuando la transferencia de los bienes comprometidos con los clientes refleje la contraprestación de los servicios transferidos, según lo establecido en la NIIF 15. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Los ingresos de la compañía provienen principalmente por la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia. Los ingresos por la venta de bienes son reconocidos cuando la compañía:

- ha transferido al cliente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes;
- la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el monto de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad,
- es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan hacia la entidad; y
- los costos incurridos, o por incurrir, asociados con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Administración de riesgos financieros: En el curso normal del negocio, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar significativamente al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados. Aunque la compañía se encuentra expuesta a riesgos de crédito, liquidez, mercado y de capital, la administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de crédito: la compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios). El riesgo asociado a clientes es bajo ya que la compañía vende sus bienes al contado y los de créditos directos se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Actividades financieras:		
Efectivo en bancos y caja general	112.673	89
Actividades operacionales:		
Cuentas por cobrar clientes	0	50.920
	<u>112.673</u>	<u>51.009</u>

El riesgo asociado por sus actividades financieras se controla permanentemente y los banco e instituciones financieras que opera la compañía, tienen calificaciones de riesgo independientes que denotan niveles de solvencia y respaldos adecuados; dichas calificaciones superan la calificación "A".

Riesgo de liquidez: La compañía maneja el riesgo de liquidez, manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados. La gestión de este riesgo se centra en el seguimiento detallado del calendario de vencimientos de pasivos. La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato de recursos, manteniendo índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos. Durante el año 2019, la compañía concentro su apalancamiento en proveedores y partes relacionadas, manteniendo plazos que permiten acoplar este apalancamiento al proceso de venta de sus bienes.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Al 2019, la exposición máxima al riesgo de liquidez a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Más de 1 año</u>
Cuentas por pagar proveedores locales	346	0
Otras cuentas por pagar	<u>38.756</u>	<u>825.002</u>
	<u>39.102</u>	<u>825.002</u>

Riesgo de mercado: el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos a la compañía que pueden variar de manera que afecten significativamente a la compañía. Estos incluyen la tasa de interés, precio de bienes comercializados, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la compañía.

Tasas de interés: Esta tasa no representa un riesgo significativo para la compañía, ya que se analiza la exposición de riesgo de tasa de interés de manera dinámica. La compañía, si los tiene, coloca sus excedentes de efectivo en certificados de depósitos que devengan intereses a tasas fijas y exponen a la compañía al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la administración estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimientos son corrientes.

Riesgo de precio y concentración: la exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los principales bienes y servicios que comercializa. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes. La compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes y proveedores, por lo tanto, no tienen riesgos significativos de concentración.

Riesgo de capital: La compañía gestiona su capital para asegurarse que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha y maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de las deudas y patrimonio. La Gerencia General revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los ratios de apalancamiento de la compañía son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Pasivos financieros	864.104	1.080.248
Menos, efectivo y equivalentes de efectivo	(112.673)	(89)
Deuda neta	751.431	1.080.159
Patrimonio neto	102.864	102.161
Apalancamiento (Deuda + Patrimonio)	854.295	1.182.320
Ratio (Deuda neta / Apalancamiento)	87,96%	91,36%

Provisiones: Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Impuesto a la renta: El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

- **Impuesto corriente:** es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.
- **Impuesto diferido:** es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Exposición Tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia en años anteriores. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Caja	121	0
Bancos locales	112.552	89
	<u>112.673</u>	<u>89</u>

NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Clientes	0	50.920
Compañías relacionadas:		
Servimardi S.A.	0	394
Cornisacorp S.A.	0	2.949
	<u>0</u>	<u>3.343</u>
Anticipos a proveedores y otros	6.722	38.733
	<u>6.722</u>	<u>92.996</u>

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA D – INVENTARIOS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Terreno:		
Arrecife	0	383.039
Palo Santo	49.209	49.209
Barlovento	531.056	407.171
	580.265	839.419
Departamentos	250.000	250.000
Costos directo	21.978	0
	852.243	1.089.419

Terreno, corresponden a 3 lotizaciones; terreno Barlovento y Arrecife ubicado en la Isla Mocolí del cantón Samborondón, provincia del Guayas y terreno Palo Santo ubicado en cantón Salinas, provincia de Santa Elena.

Los costos directos pertenecen a los proyectos Palo Santo y Barlovento e incluyen valores por regulaciones ambientales, permisos, tasas, limpieza de terreno, estudio de suelo, diseños de planos, entre otros.

Mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionista celebrada el 28 de mayo de 2019, se autoriza al Gerente General a suscribir la carta de compra-venta y escritura del lote de terreno de la urbanización Arrecife, Solar No. 1, Manzana "I", ubicado en la Isla Mocolí del cantón Samborondón, a favor de la compañía SPRITCORP S.A.

NOTA E – OTRO ACTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Software contable	12.750	0
Menos, amortización acumulada	(1.636)	0
	11.114	0

Corresponde a la adquisición de licencia de uso e implementación del software.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA F – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Proveedores	346	7.081
Fondo de garantía - contratistas	11.210	11.210
Otros	27.546	28.970
	<u>39.102</u>	<u>47.261</u>

Los fondos de garantías son valores recibidos por contratistas para garantizar las obras en el proyecto Barlovento, ubicado en la Isla Mocolí del cantón Samborondón, provincia del Guayas

NOTA G – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Con la administración tributaria:		
Impuesto al Valor Agregado, IVA	44	0
Retenciones por pagar	405	0
Impuesto a la Renta	0	1.286
	<u>449</u>	<u>1.286</u>
Con la seguridad social:		
Aportes por pagar al IESS	3.378	0
	<u>3.378</u>	<u>0</u>
Con los empleados:		
Beneficios sociales	11.719	0
Participación trabajadores	238	0
	<u>11.957</u>	<u>0</u>
	<u>15.784</u>	<u>1.286</u>

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA H – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Compañías relacionadas:		
Denersacorp S.A.	29.995	29.995
	<u>29.995</u>	<u>29.995</u>
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	718.668	784.718
Ruth Campos	1.950	1.950
	<u>720.618</u>	<u>786.668</u>
Promitentes compradores	74.389	216.324
	<u>825.002</u>	<u>1.032.987</u>

Prominentes compradores, corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los convenios de reservación de las unidades inmobiliarias que son registrados como pasivos y posteriormente son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el momento en que se ejecuta su venta y la transferencia de todos los riesgos y ventajas derivados del bien. El importe anticipado es el que permite cubrir los costos esperados del proyecto inmobiliario.

NOTA I – VENTAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Terreno	427.611	0
Alquiler de inmuebles	6.700	0
Otros	0	101.131
	<u>434.311</u>	<u>101.131</u>

Terreno: Corresponde a la suscripción de la carta de compra-venta y escritura del lote de terreno de la urbanización Arrecife, Solar No. 1, Manzana "I", ubicado en la Isla Mocolí del cantón Samborondón, a favor de la compañía SPRITCORP S.A., aprobada mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionista celebrada el 28 de mayo de 2019.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA J – COSTO DE VENTAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Costo de obras	0	66.513
Costo de terreno	383.039	0
	<u>383.039</u>	<u>66.513</u>

NOTA K – GASTO DE ADMINISTRACIÓN:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Sueldos y remuneraciones	73.253	0
Beneficios sociales	27.208	0
Honorarios profesionales	5.248	100
Impuestos y contribuciones	18.206	2.724
Servicios	135	750
Mantenimientos y reparaciones	2.294	2.054
Seguros y reaseguros	0	3.577
Amortización intangible	1.636	0
Otros	33.834	20.258
	<u>161.814</u>	<u>29.463</u>

NOTA L – PARTICIPACIÓN TRABAJADORES:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA M – IMPUESTO A LA RENTA:

Composición del gasto por impuesto a la renta:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuesto sobre la renta corriente	643	1.286
Impuesto sobre la renta diferido	0	0
	<u>643</u>	<u>1.286</u>

Impuesto sobre la renta corriente: Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25%. Así también, las disposiciones tributarias establecen que: las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Utilidad según libros	1.584	5.246
Menos, participación trabajadores	(238)	0
Más, gastos no deducibles	1.278	600
Utilidad gravable	<u>2.624</u>	<u>5.846</u>
Impuesto a la renta causado	577	1.286
Anticipo de determinado	643	1.191
Impuesto a la renta definitivo	<u>643</u>	<u>1.286</u>

Impuesto sobre la renta diferido: A la fecha, la compañía no ha determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA N – MOVIMIENTO DE PROVISIONES

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Utilidades trabajadores	0	238	0	238
Beneficios sociales	0	18.606	6.887	11.719
Impuesto a la renta	1.286	643	1.929	0
	<u>1.286</u>	<u>19.487</u>	<u>8.816</u>	<u>11.957</u>

NOTA O – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

NOTA P – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

Los saldos por cobrar y por pagar entre partes relacionadas son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldos por cobrar:		
Compañías relacionadas:		
Cornisacorp S.A.	0	2.949
Servimardi S.A.	0	394
	<u>0</u>	<u>3.343</u>
Saldos por pagar:		
Compañía relacionada:		
Denersacorp S.A.	29.995	29.995
	<u>29.995</u>	<u>29.995</u>
Accionistas:		
Iván Cobos Martínez	718.668	784.718
Ruth Campos	1.950	1.950
	<u>720.618</u>	<u>786.668</u>
	<u>750.613</u>	<u>816.663</u>

De requerirlo el Servicio de Rentas Internas, la compañía debe realizar un Estudio Integral de Precios de Transferencia, con el propósito de comprobar la correspondencia con el principio de plena competencia en las transacciones efectuadas con sus partes relacionadas.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA Q – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2019, el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
Campos Crespo Ruth Beatriz	400	50,00	400
Cobos Martínez Gonzalo Iván	400	50,00	400
	<u>800</u>	<u>100,00</u>	<u>800</u>

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 60% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

NOTA R – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la compañía, no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la compañía al 31 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros.

NOTA S – EVENTO SUBSECUENTE:

Implicaciones económicas del COVID-19

El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en el 2020 y sus consecuencias aún no pueden ser completamente dimensionadas. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado de forma importante a las actividades económicas, lo que a su vez tiene implicaciones para la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y viajes, limitar la operación de puestos y aduanas, cierre temporal de empresas, escuelas y universidades, cancelación de eventos, limitación en el abastecimiento de medicinas y alimentos, entre otras tantas medidas que los gobiernos van adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

(Continúa)

INMOPROMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 5 – EVENTO SUBSECUENTE: (continuación)

El COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo probablemente reducirán las entradas futuras de efectivo o aumentarán los costos operativos y de otro tipo por los motivos descritos anteriormente, puede significar que la propiedades y equipos estén subutilizadas o no sean utilizadas durante un período o que los proyectos de capital estén suspendidos, cambios en los términos de cualquier préstamo o acuerdo de préstamo existente, las ventas y los ingresos disminuyan como resultado de la disminución en la actividad económica producida por las medidas tomadas para controlar el virus, entre otras.

La compañía dejó de operar después del 16 de marzo de 2020 por la suspensión de las actividades a nivel nacional y suspensión de la jornada presencial de trabajo (Estado de excepción), dispuesto por el Gobierno para contener el brote de COVID-19. El 4 de mayo de 2020 se pasó del aislamiento al distanciamiento mediante un sistema de semaforización por provincia, restableciéndose ciertas actividades empresariales de forma parcial y con restricciones. La actividad normal aún no se ha restablecido a la fecha de presentación de los estados financieros y ha comenzado a afectar las relaciones comerciales y contractuales, y la ruptura de la cadena de pago ha generado morosidad en sus cuentas por cobrar, no así, la compañía presenta un perfil de deuda sostenible, y cuenta con fuentes de financiación para cubrir cualquier eventual interrupción futura en su flujo de caja, que le permitiría diseñar estrategias alternativas para gestionar su liquidez.

El gobierno ha reaccionado ante el impacto de COVID-19 con una variedad de medidas y, en algunos casos, apoyo específico para las empresas para que puedan apoyar a sus clientes, por lo que la compañía durante el ejercicio 2020 debe medir las implicaciones y el efecto en activos y pasivos, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica.

A excepción de lo anterior, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos significativos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.