

INMOBILIARIA INMAPAPEL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria INMAPAPEL S.A. fue establecida bajo las leyes ecuatorianas, en el año 2011 producto de la escisión de la compañía FESAECUADOR S.A. y con el objeto de realizar toda clase de arrendamiento de bienes inmuebles.

Las operaciones que desarrolló la compañía durante el año 2018 comprendieron el arrendamiento de sus bienes inmuebles y el cobro de expensas de acuerdo a lo establecido en los contratos de arrendamiento.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos. - Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Vida útil de bienes de uso**
Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.
- **Deterioro del valor de los activos no financieros**
La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

• **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Sucursal considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones. - Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. **Preparación de los estados financieros.**

Los registros contables de la Compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

b. **Efectivo y equivalente de efectivo.**

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase nota 4).

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

c. Activos Financieros Corrientes (Títulos Valores disponibles para la Venta)

Corresponden las acciones adquiridas por la compañía, cuyo objeto es destinarlas para la venta en el corto plazo y que se encuentran medidas a su costo.

d. Activos financieros.

Los activos financieros cubiertos por la NIIF 9 se presentan al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Un activo financiero se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se han transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se han transferido el control sobre el mismo.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados del ejercicio.

e. Pasivos financieros.

Los pasivos financieros cubiertos por la NIIF 9 se presentan al valor razonable con cambios en resultados. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Después del reconocimiento inicial los pasivos financieros, se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal modificación se trata como una baja del pasivo original y se reconoce un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

f. Propiedades y equipos.

Se muestra al costo menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los componentes de propiedades y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada; los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. (Véase nota 7).

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

Un componente de propiedades y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

g. Deterioro del valor de los activos tangibles.

Los activos que están sujetos a depreciación son revisados en cuanto al deterioro de su valor siempre que existan eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros sería no recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros excede el valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor de utilización económica. Con el propósito de efectuar la evaluación en cuanto a su deterioro, los activos son agrupados considerando el menor nivel para el cual existen flujos de caja identificables en forma separada ("unidades generadoras de efectivo").

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Los activos no financieros que han sufrido deterioros son revisados en cuanto a la posible reversión del deterioro en cada cierre contable.

h. Impuesto a las ganancias.

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integral o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2018 del 25% (22% en el 2017) sobre la utilidad gravable (Véase nota 13).

Para determinar el impuesto diferido se utiliza la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, se debe aplicar en el año en que los activos por impuestos diferidos serán realizados o liquidados. En consecuencia, los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria vigente o en las tasas de impuestos deberán ser reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

i. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas y descuentos.

La compañía reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la compañía y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la compañía. Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido superadas. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas y descuentos.

Los ingresos por prestación de servicios arrendamientos de bienes inmuebles son reconocidos mensualmente, mediante la emisión de las correspondientes facturas, que se realizan, en función de lo pactado con los clientes en los contratos de arrendamiento suscritos (Véase Nota 12).

j. Administración del riesgo financiero.

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

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.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

- **Riesgos de Crédito.** - El riesgo de crédito se refiere de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realizará transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgos.
- **Riesgos de liquidez.** - La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- **Riesgos 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.

k. Pronunciamientos contables y su aplicación:

i) Nuevas modificaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia
NIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIF 9	1 de enero 2018
NIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero de 2018
		Un único modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018
NIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIF 31, 15 y 18	1 de enero 2018
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Aplica con NIF 9)	Establecer los principios de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros- Ampliar el uso del valor razonable	1 de enero 2018

ii) Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIF 16	Arrendamientos	Identificación de los contratos de arrendamiento como su tratamiento contable en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores; esta norma sustituirá a la NIC 17, CINIF 4, SIC 15, 27; y puede optarse por una aplicación temprana, pero, solo si también se aplica NIF 15.	1 de enero 2019

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

La Administración de la Compañía estima que la futura adopción de la NIIF 16 no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria INMAPAPEL S.A. del año 2019.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre de 2018 por un valor de US\$203.316, como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

a) Caja y bancos:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
<u>Cajas y Bancos</u>		
Cajas chicas y menores	200	200
Bancos Nacionales	22.050	135.325
Bancos del exterior	28.764	26.824
	-----	-----
Total caja y bancos	51.014	162.349
	-----	-----

- b) El saldo de inversiones temporales al 31 de diciembre de 2018 por US\$152.302, representa 402.299,77 unidades de participación adquiridas en el Fondo de inversión Real administrado por Fideval S.A. con vencimiento en enero de 2019, el cual genera un rendimiento del 3,65% anual.

NOTA 5 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con compañías relacionadas (por accionistas y administración común) y partes relacionadas durante el año 2018 y 2017:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
<u>Cuentas de resultados acreedoras</u>		
Ingreso por arriendos de oficina e instalaciones-FesaEcuador S.A.	801.556	678.759 /
<u>Cuentas de resultados deudoras</u>		
Honorarios Presidencia	67.720 /	67.720 /
Honorarios Directores	237.760	82.863 /
Honorarios Gerencia General	14.500 /	150.260 /
	-----	-----
	319.980	300.843

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

NOTA 5 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Continuación)

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

De acuerdo a los requerimientos tributarios, Inmobiliaria INMAPAPEL S.A., no está obligada a la presentación del Informe y Anexo de precios de transferencia ya que las transacciones efectuadas durante el año 2018 entre partes relacionadas no superaron el importe acumulado.

NOTA 6 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 comprenden:

	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
Retenciones de IVA	10.931	7.461
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
Impuesto a la renta	57.183	41.415
Impuesto al Valor Agregado	-	2.884
Retenciones sobre impuesto a la renta en fuente	3.596	16
Retenciones de IVA	4.358	38
	<u>65.137</u>	<u>44.353</u>

NOTA 7 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación, se presenta el movimiento de propiedades y equipos durante los años 2017 y 2018:

	Saldo al 01/01/2017	(+) Adiciones	Saldo al 31/12/2017	(+) Adiciones	(+/-) Transferencias	Saldo al 31/12/2018	Vida Útil en años
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	
Terrenos	252.017	-	252.017	-	-	252.017	-
Edificios	652.132	-	652.132	-	158.811	810.943	20
Maquinaria y equipo	65.891	-	65.891	-	-	65.891	10
Construcciones y edificaciones en curso (1)	-	60.852	60.852	97.959	(158.811)	-	-
Equipos de cómputo y comunicaciones	55.839	-	55.839	-	-	55.839	3
Vehículos	15.179	-	15.179	-	-	15.179	5
	<u>1.041.058</u>	<u>60.852</u>	<u>1.101.910</u>	<u>97.959</u>	<u>-</u>	<u>1.199.869</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(621.387)</u>	<u>(37.017)</u>	<u>(658.404)</u>	<u>(39.051)</u>	<u>-</u>	<u>(697.455)</u>	
	<u>419.671</u>	<u>23.835</u>	<u>443.506</u>	<u>58.908</u>	<u>-</u>	<u>502.414</u>	

(1) Corresponden los costos incurridos en la ampliación de las bodegas propiedad de la Compañía, construcción que fue concluida y activada en julio de 2018.

NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

En enero de 2018, la compañía adquirió 58.213 acciones de Fesaccuador S.A. a Carvajal Propiedades e Inversiones S.A., cuyo valor de negociación fue de US\$ 404.140, valor que fue cancelado mediante la transferencia bancaria respectiva.

Con fecha 30 de abril del 2018 se suscribe un Contrato de Promesa de Cesión de Acciones, entre la compañía Inmobiliaria Inmapapel S.A. en calidad de "Cedente" y la compañía Fesaccuador S.A. en calidad de "Cesionario". En dicho Contrato se establece que el "Cedente" promete irrevocablemente ceder a favor del "Cesionario" la propiedad de la totalidad de las acciones, y a su vez, el "Cesionario" promete adquirir las acciones. Las partes acuerdan como justo precio por la cesión de las acciones, la suma de US\$ 404.140. La cesión de las acciones se celebrará en ningún caso más tarde del 31 de mayo del 2019.

Para efectos de dicha cesión, las partes se obligan a entregar los títulos representativos de las acciones debidamente endosados a favor del Cesionario.

NOTA 9 - CAPITAL SUSCRITO Y ACCIONES EN TESORERÍA

El capital suscrito de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 está representado por 22.528 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una, de las cuales 2.186 acciones se encuentran en tesorería; las acciones en tesorería mientras estén en poder de la Compañía quedan en suspenso los derechos inherentes a las mismas.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de Inmobiliaria INMAPAPEL S.A. celebrada el 8 de enero del 2017, se aprueba la adquisición de 2.186 acciones propias de US\$ 1,00 cada una, a la Compañía Carvajal Propiedades e Inversiones S.A. por un valor de US\$ 387.309, lo que generó una prima pagada en compra de acciones en tesorería de US\$ 385.123.

El resultado integral por acción es calculado dividiendo el resultado del ejercicio de la Compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>% de participación</u>
Ramiro Rosales Ramos	Ecuador	15.257	68%
Rodrigo Efraín Grijalva	Ecuador	2.326	10%
Inmobiliaria Inmapapel S.A.	Ecuador	2.186	10%
Otros accionistas menores	Ecuador	2.759	12%
		<u>22.528</u>	<u>100%</u>

NOTA 10 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigor la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad anual a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. Esta reserva puede ser utilizada para incrementar el capital o para absorber pérdidas.

NOTA 11 - DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de noviembre de 2018, se resolvió repartir dividendos por la suma de US\$200.000, valores que fueron cancelados en su totalidad durante el año 2018.

NOTA 12 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2018 se mantienen registrados ingresos por actividades ordinarias, por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles por US\$ 974.225, los cuales fueron facturados a las siguientes compañías:

<u>DETALLE</u>	<u>2018</u> <u>US\$</u>	<u>2017</u> <u>US\$</u>
FESAECUADOR S.A. (1)	801.556	678.759
MEPALECUADOR S.A. (2)	134.865	181.406
ASENDA S.A. (3)	8.613	8.376
CARVAJAL S.A. (4)	29.191	35.613
GRUPO EDITORIAL NORMA S.A.	-	26.727
	<u>974.225</u>	<u>930.881</u>

- (1) Cliente al que se le facturó un canon mensual de US\$ 56.594 desde el mes enero a marzo de 2018, de US\$58.276 en el mes de abril, de US\$70.404 desde el mes de mayo a septiembre y US\$73.826 desde el mes de octubre a diciembre de 2018. El objeto del contrato es el arrendamiento de un área para bodega de 12.894 m2 y para oficinas de 670 m2.
- (2) Cliente al que se le facturó un canon mensual de US\$ 11.859 desde el mes de enero a marzo de 2018, US\$ 12.211 desde el mes de abril a septiembre y US\$ 8.192 desde el mes de octubre a diciembre de 2018. El objeto del contrato es el arrendamiento de un área para bodega de 1.223 m2.
- (3) Cliente al que se le facturó un canon mensual de US\$ 702 desde el mes de enero a marzo de 2018 y de US\$ 723 de abril a diciembre de 2018. El objeto del contrato es el arrendamiento de un área para bodega de 12 m2 y para oficinas de 54 m2.
- (4) Cliente al que se le facturó un canon mensual de US\$ 2.795 desde el mes de enero a marzo de 2018, de US\$ 2.878 desde abril a octubre y de US\$ 330 de noviembre a diciembre de 2018. El objeto del contrato es el arrendamiento de un área para bodega de 56 m2.

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA

- a) A continuación, se presenta la determinación de las cifras correspondientes a impuesto a la renta durante el periodo 2018:

	2018	2017
	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	540.560	526.953
Más - Gastos no deducibles	6	6
Base para impuesto a la renta	540.566	526.959
(25% - 22% año 2018 - 2017) Impuesto a la renta	135.140	115.931

- b) A continuación, se presenta la conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa efectiva de impuestos aplicable a la Compañía:

	2018			2017		
	<u>Parcial</u>	<u>Importe</u> <u>US\$</u>	<u>%</u>	<u>Parcial</u>	<u>Importe</u> <u>US\$</u>	<u>%</u>
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)		135.140	25,00%		115.931	22,00%
Impuesto teórico (tasa nominal)		135.140	25,00%		115.931	22,00%
Resultado contable antes de Impuesto	540.566	-	-	526.959	-	-
Tasa nominal	25,00%	-	-	22%	-	-
Diferencia		-	0,00%		-	0,00%
<u>Explicación de las diferencias:</u>						
Gastos no deducibles	6	-	0,00%	6	-	0,00%
		-	0,00%		-	0,00%

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones de 2018 y 2017 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 25% y 22% respectivamente, que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta de año 2018 es del 25,00% (22,00% durante el año 2017).

NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- 1) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a. El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se haya mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.

NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

- b. El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos.

En el mes de septiembre de 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no haya sido contrato para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.

- 2) El 29 de diciembre de 2017 se publicó Ley de Reactivación Económica y se aplica a partir del 1 de enero de 2018, entre sus principales aspectos se menciona:
- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo netos e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con lo límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta ley.
 - Son deducibles para efectos de impuesto a la renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, "sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la Bonificación por desahucio y de jubilación patronal".
 - Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
 - El incremento de tres puntos porcentuales de 22 a 25% en el Impuesto a la Renta.
 - Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. - Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria."
- 3) El 20 de diciembre de 2018 se expide el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal con el cual se sustituye el Art 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno por el siguiente: Art. 79 Solicitud de devolución de pago en exceso o reclamo por pago indebido.- Para el caso de los contribuyentes definidos en los

NOTA 14 - REFORMAS TRIBUTARIAS (Continuación)

literales a) o b) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

NOTA 15 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS

El 07 de julio de 2014 se publica en el Registro Oficial Suplemento 283 la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 3 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 14 de junio de 2017, mediante resolución No. UAFE-DG-SO-2017-002, la Unidad de Análisis Financiero y Económico, expidió la "Norma para los Sujetos Obligados a entregar Información del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción que no tengan organismo de control" y "Manual de Generación de Estructuras y contenido de los Reportes de Operaciones y Transacciones económicas del Sector de la Inversión e Intermediación Inmobiliaria y Construcción, que están Obligados a Informar a la UAFE."

Para el caso de sociedades civiles o consorcios que no cuente con un organismo de control, además de las personas jurídicas sujetas a control de la Superintendencia de Compañías, deberán adjuntar a la solicitud de obtención de código de registro de cédulas de ciudadanía tanto del representante legal como de la persona a quien se le asignará el cargo de oficial de cumplimiento titular y/o suplente, con la finalidad de que sea registrado por esta institución.

NOTA 15 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

El oficial de Cumplimiento titular o suplente es el encargado de elaborar y enviar por medio de los canales establecidos por la UAFE para este efecto, los reportes establecidos de acuerdo al artículo 4 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Los sujetos obligados a informar deberán presentar a la UAFE, los siguientes tipos de reporte:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales o injustificadas, dentro del término de cuatro días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento o quien haga sus veces, de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de (30) días. (RESU).

Los reportes (RESU), deberán ser remitidos dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

El 17 de julio de 2018, mediante resolución N° SCVS-DSC-2018-0029, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las "Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos" en la cual establece parámetros y lineamientos que permitan administrar, evaluar y mitigar los riesgos identificados a través de la inclusión de procedimientos de prevención para el lavado de activos mediante la identificación de proveedores, colaboradores, corresponsales, clientes y mercado.

Entre los aspectos más relevantes se establece lo siguiente.

- a) Si al realizar el monitoreo de las operaciones o transacciones, el oficial de cumplimiento detecta cambios en la información consignada, o en las características de la negociación original, la calificará como inusual y de no ser justificada deberá remitir el Reporte de Operaciones Inusuales e Injustificadas a la Unidad de Análisis Financiero Económico. En caso de no envío deberá contar con el informe que sustente las razones por la cuales no fue reportada, lo que formará parte del expediente del cliente.
- b) El sujeto obligado deberá mantener la información que corresponde a los reportes de operaciones o transacciones iguales o superiores al umbral legal, los reportes de operaciones inusuales e injustificadas ROII, los reportes de operaciones propias, los reemplazos de información ya reportada por el período de diez años, contados a partir del envío físico o carga de información del ROII o de la fecha de la última transacción o relación comercial o contractual. Para los efectos podrán conservar un archivo digital.
- c) Le corresponde a la junta general de accionistas y/o de socios de la compañía controlada, cumplir las siguientes responsabilidades:

NOTA 15 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

- Emitir las políticas generales para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos
 - Aprobar el Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como sus actualizaciones, en caso de haberlas.
 - Designar y remover de sus funciones al oficial de cumplimiento, quien deberá tener el perfil, cumplir con los requisitos exigidos, y no encontrarse incurso en las prohibiciones para ocupar el cargo.
 - Conocer y aprobar, hasta el 31 de enero de cada año, el plan de trabajo del año en curso, y el informe del año que concluye, elaborados por el oficial de cumplimiento.
 - Conocer y aprobar el informe de cumplimiento, emitido por el auditor externo dentro del primer cuatrimestre de cada año, de ser el caso.
- d) Los sujetos obligados cuyos ingresos sean superiores a los USD 500,000.00 anuales, deberán contar con el informe de auditoría externa, que verificará el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras.
- e) La inobservancia o incumplimiento de lo solicitado por la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos, el obstaculizar o dificultar la labor de control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, o el incumplimiento de sus resoluciones podrán ser causales para la disolución de la compañía, y según el caso de remitir un reporte a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
- f) Las compañías que actualmente cuenten con manuales de cumplimiento deberán actualizarlos de conformidad a lo preceptuado en esta norma y no requerirán aprobación previa de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, sin perjuicio del control posterior que pueda realizar la institución. Dicha actualización será puesta en conocimiento de la Junta General de Socios o Accionistas.

Al 31 de diciembre de 2018 Inmobiliaria INMAPAPEL S.A., ha dado cumplimiento a dicha normativa, por medio de su oficial de cumplimiento calificado y ha presentado toda la información relativa al cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos a la Unidad de Análisis Financiero.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSIGUIENTES
(Continuación)

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 1 de marzo de 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.