

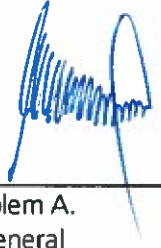
INMODIAMANTE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$ 1,589,829	2,602,319
Inversiones (Nota 5)	800,000	0
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar neto de estimación de provisión por pérdidas esperadas US\$ 29,621 en 2019 y US\$ 29,621 en el 2018 (Nota 6)	162,763	329,246
Activos por impuestos corrientes (Nota 7)	302,030	463,854
Pagos anticipados (Nota 8)	<u>146,045</u>	<u>128,057</u>
Total activos corrientes	US\$ <u>3,000,667</u>	<u>3,523,476</u>
Activos no corrientes		
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$ 3,720,316 en el 2019 y US\$ 2,617,198 en el 2018 (Nota 9)	US\$ 53,846,946	54,914,690
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	2,211	356,519
Inversiones (Nota 10)	559,487	0
Activo por derecho de uso (Nota 11)	225,881	0
Activos por impuestos diferidos (Nota 12)	<u>1,085</u>	<u>575</u>
Total activos no corrientes	US\$ <u>54,635,609</u>	<u>55,271,784</u>
Total Activos	US\$ <u>57,636,276</u>	<u>58,795,260</u>


Marcel Scholem A.
Gerente General
INMODIAMANTE S.A.


Jenny Baccerra F.
Contadora General
INMODIAMANTE S.A.

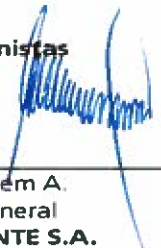
INMODIAMANTE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

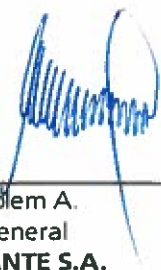
		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pasivo y patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 13)	US\$	1,018,364	927,889
Obligaciones financieras (Nota 14)		1,507,313	1,384,762
Pasivo por contratos de arrendamiento (Nota 15)		41,573	0
Obligaciones corrientes (Nota 16)		108,546	29,996
Pasivos acumulados (Nota 17)		<u>310,415</u>	<u>343,969</u>
Total pasivos corrientes	US\$	<u>2,986,211</u>	<u>2,686,616</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 13)	US\$	16,871,760	18,197,557
Obligaciones financieras (Nota 14)		17,759,025	19,266,221
Pasivo por contratos de arrendamiento (Nota 15)		192,545	0
Obligaciones corrientes (Nota 16)		44,238	0
Impuestos diferidos (Nota 18)		2,080,328	2,124,591
Obligaciones patronales (Nota 19)		<u>9,232</u>	<u>7,333</u>
Total pasivos no corrientes	US\$	<u>36,957,128</u>	<u>39,595,702</u>
Total Pasivos	US\$	<u>39,943,339</u>	<u>42,282,318</u>
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>			
Capital social (Nota 20)	US\$	5,522,800	5,522,800
Reserva legal (Nota 20)		612,105	491,532
Reserva facultativa (Nota 20)		905,337	905,337
Otros resultados integrales (Nota 20)		5,762,786	5,762,786
Resultados acumulados: (Nota 20)			
Aplicación NIIF por Primera Vez		987,478	987,478
Resultados acumulados		2,722,435	1,637,270
Resultado del ejercicio		<u>1,179,995</u>	<u>1,205,738</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$	<u>17,692,937</u>	<u>16,512,942</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$	<u>57,636,276</u>	<u>58,795,259</u>


 Marcel Scholem A.
 Gerente General
INMODIAMANTE S.A.


 Jenny Bedesca F.
 Contadora General
INMODIAMANTE S.A.

INMODIAMANTE S.A.**Estados de Resultados Integrales****Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	<u>Años terminados el</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos ordinarios		
Ingresos operacionales (Nota 21)	US\$ <u>11,025,519</u>	<u>10,619,428</u>
Gastos ordinarios		
Gastos administrativos y ventas (Nota 22)	<u>(7,522,553)</u>	<u>(7,203,731)</u>
Utilidad en operación	US\$ <u>3,502,965</u>	<u>3,415,697</u>
Ganancias / (Pérdidas)		
Ganancias (Nota 23)	69,497	440,019
Pérdidas (Nota 24)	<u>(1,864,178)</u>	<u>(2,089,717)</u>
Total ganancias / (pérdidas), neto	US\$ <u>(1,794,681)</u>	<u>(1,649,698)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$ <u>1,708,285</u>	<u>1,765,998</u>
Impuesto a la renta, estimado: (Nota 25)		
Impuesto a la renta corriente	(573,061)	(605,097)
Impuesto a la renta diferido activo	509	575
Impuesto a la renta diferido pasivo	<u>44,262</u>	<u>44,262</u>
Utilidad del ejercicio	<u>1,179,995</u>	<u>1,205,738</u>
Total resultado integral del ejercicio	US\$ <u>1,179,995</u>	<u>1,205,738</u>
Utilidad neta por acción	US\$ <u>0.21</u>	<u>0.22</u>



Marcel Schölem A.
Gerente General
INMODIAMANTE S.A.

Jenny Becerra F.
Contadora General
INMODIAMANTE S.A.

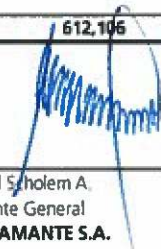
INMODIAMANTE S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Resultados acumulados						Total patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva Facultativa	Otros resultados integrales	Aplicacion NIIF por Primera Vez	Resultados acumulados	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,522,800	358,362	905,337	6,644,933	987,478	2,070,440	16,489,350
Apropiación de reserva legal 2017	0	133,170	0	0	0	(133,170)	0
Distribución dividendos	0	0	0	0	0	(300,000)	(300,000)
Ajuste	0	0	0	(882,147)	0	0	(882,147)
Resultado integral del ejercicio	0	0	0	0	0	1,205,739	1,205,739
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5,522,800	491,532	905,337	5,762,786	987,478	2,843,009	16,512,942
Apropiación de reserva legal 2018	0	120,574	0	0	0	(120,574)	0
Resultado integral del ejercicio	0	0	0	0	0	1,179,995	1,179,995
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5,522,800	612,106	905,337	5,762,786	987,478	3,902,430	17,692,937


 Marcel Scholem A.
 Gerente General
 INMODIAMANTE S.A.


 Jenny Escobedo P.
 Contadora General
 INMODIAMANTE S.A.

INMODIAMANTE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2019	2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo provisto de clientes	US\$ 9,866,205	8,591,650
Efectivo (utilizado) a proveedores, empleados y otros	<u>(6,863,750)</u>	<u>(4,074,847)</u>
Efectivo provisto en las operaciones	<u>3,002,454</u>	<u>4,516,803</u>
Efectivo (utilizado) recibido otros, neto	<u>(1,794,926)</u>	<u>(1,650,901)</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>1,207,528</u>	<u>2,865,902</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Certificado de depósito	(800,000)	0
Adiciones de propiedad, planta y equipo (Nota 9)	<u>(35,374)</u>	<u>(21,824)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>(835,374)</u>	<u>(21,824)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Pago dividendos	0	(242,004)
Obligaciones financieras	<u>(1,384,644)</u>	<u>(1,384,362)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>(1,384,644)</u>	<u>(1,626,366)</u>
(Disminución) / incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,012,490)</u>	<u>1,217,712</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	<u>2,602,319</u>	<u>1,384,607</u>
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$ <u>1,589,829</u>	<u>2,602,319</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	US\$ 1,179,995	1,205,738
Ajustes:		
Depreciación propiedades y equipos (Nota 9)	1,103,117	1,125,033
Depreciación activo por derecho de uso (Nota 11)	46,734	0
Provisión cuentas incobrables (Nota 6)	0	(109)
Impuesto a la renta corriente (Nota 25)	573,061	605,097
Impuesto a la renta activo	(509)	(575)
Impuesto a la renta diferido	(44,262)	(44,262)
Contribución única y temporal	66,357	0
Ingresos anticipados	(1,325,797)	(1,528,843)
Obligaciones patronales	1,898	1,207
Participación trabajadores (Nota 17)	<u>301,462</u>	<u>319,559</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	166,483	(142,416)
Pagos anticipados	(17,988)	7,362
Activos por impuestos corrientes	(411,237)	1,584,930
Activo por derecho de uso	(272,615)	0
Otras cuentas por cobrar	(205,179)	(356,519)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	156,832	368,361
Obligaciones corrientes	(9,926)	(808)
Obligaciones patronales	0	0
Pasivo por contratos de arrendamiento	234,118	0
Pasivos acumulados	<u>(335,017)</u>	<u>(277,854)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>1,207,528</u>	<u>2,865,902</u>

Marcel Scholem A.
Gerente General
INMODIAMANTE S.A.

Jenny Baccerra F.
Contadora General
INMODIAMANTE S.A.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

La Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre de 2004. Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, inscrita en el Registro Mercantil el 16 de octubre del mismo año, la Compañía cambia su denominación a su actual nombre jurídico.

Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, la Compañía efectúa un cambio de objeto social, constituyéndose en su principal objeto el de la promoción de Centros Comerciales, de servicios especializados o de comercio lícitos, así como el dar en concesión de derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial, los bienes de propiedad de la Compañía.

(2) Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Pronunciamientos contables y su aplicación.-

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9 "Instrumentos Financieros "	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes "	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos "	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones "	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros "	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos "	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión "	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos " NIIF 10 "Estados financieros consolidados "	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas "	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros "	1 de enero de 2021

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<u>Título</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

<u>Título</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

<u>Título</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.** declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable. La clasificación es realizada sobre acorde al modelo del negocio que se aplica en la gestión de los activos financieros, así como de acuerdo a las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Activos financieros a costo amortizado.- un activo financiero se mide al costo amortizado si éste se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y si las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, de aplicar.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral.- un activo financiero se mide a valor razonable con cambios en otro resultado integral si el mismo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, así como si 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.

Activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados.- Los demás activos financieros, no incluidos en los métodos de costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, son medidos a valor razonable con cambios en los resultados.

Deterioro de activos financieros.-

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Si, en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses; si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas del instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

La Compañía reconoce PCE usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos financieros con deterioro de valor crediticio. - Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.- La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recuperación efectuada se reconoce en resultados.

Cuentas por cobrar.-

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Otras cuentas y documentos por cobrar.-

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos proveedores, otros anticipos, etc.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Propiedades y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación.- para el caso de bienes inmuebles, la entidad ha optado, por la medición de dichas partidas de propiedades y equipos, por su valor razonable por el método de revaluación. Las demás partidas de propiedades y equipos, son valoradas al costo histórico menos la depreciación acumulada y menos cualquier deterioro de valor.

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Partida de propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40
Instalaciones	40
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros. Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Inversiones.-

Las inversiones que mantiene la Compañía, se refieren a aportes futuras capitalizaciones efectuadas en la Compañía Xokler S.A., misma que se encuentra valuadas al costo.

Arrendamientos.-

Para los contratos de arrendamientos en los cuales la Compañía es arrendatario, a excepción de aquellos contratos con plazos menores a doce meses y aquellos de ínfima cuantía, la Compañía en la fecha de inicio reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

Medición inicial del activo por derecho de uso.- Al inicio del reconocimiento o fecha del contrato la Compañía reconocerá un activo por derecho de uso medido al costo, mismo que incluye:

- (a) El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- (b) Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- (c) Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- (d) Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos para producir inventarios.

Medición inicial del pasivo por arrendamiento.- Así mismo, al inicio del contrato, la Compañía, como arrendatario reconocerá un Pasivo por Arrendamiento, mismo que equivale al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Medición posterior del activo por derecho de uso.- Acorde al modelo del costo, la Compañía mide posteriormente el activo por derecho de uso a su costo, menos la depreciación acumulada así como neto de las posibles pérdidas acumuladas por deterioro de valor. De igual manera el valor es ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento.- Después de la fecha de comienzo, la Compañía mide el pasivo por arrendamiento:

- a) Incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- (b) Reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- (c) Midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento

Obligaciones financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

Impuesto a la renta. -

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

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para los años 2019 y 2018 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 25%, no obstante, la tarifa impositiva será del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a aquellas participaciones en cuya cadena de propiedad existan entidades que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y cuyo beneficiario efectivo sea un residente fiscal ecuatoriano. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 28%. Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 150 de fecha 29 de diciembre de 2018 se establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

Impuestos diferidos. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la Resolución NAC-DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 del 21 de diciembre de 2015, se estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos, tal es el caso de:

- Pérdidas por deterioro parcial de los inventarios - ajustes VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables y desmantelamientos.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias – Carried – Forward
- Provisiones por beneficios de jubilación y patronal y desahucio

Pago mínimo de impuesto a la renta. – Hasta el anticipo determinado para el ejercicio fiscal 2018, conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado o no es autorizada su

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al periodo fiscal 2010 cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

A partir del anticipo de impuesto a la renta determinado para el ejercicio fiscal 2019, y conforme al literal e) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 309, del 21 de agosto de 2019, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado. El Servicio de Rentas Internas dispondrá la devolución de lo indebido o excesivamente pagado ordenando la emisión de la nota de crédito, cheque o acreditación respectiva.

Según la Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico la Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- La participación de los trabajadores en las utilidades; esta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, sin embargo en caso de que el trabajador lo requiera puede recibir esta remuneración mensualmente.

Provisiones.-

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

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Contribución única y temporal

Mediante la promulgación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, se establece la creación de una "Contribución Única y Temporal" a ser cancelada hasta el mes de marzo de los años 2020, 2021 y 2022. La contribución para cada año será calculada acorde a los Ingresos Gravados del ejercicio fiscal 2018 según las siguientes tarifas:

Ingresos Gravados		Tarifa
<u>Desde</u>	<u>Hasta</u>	<u>(%)</u>
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	En adelante	0.20%

La Contribución total anual, no podrá superar el 25% del impuesto a la renta causado del año 2018

Sobre la base anteriormente indicada, los estados financieros adjuntos, incluyen el registro de la obligación generada para la contribución a ser cancelada en ellos años 2020, 2021 y 2022.

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
45	470	230
50	603	332
55	773	485
60	989	716
65	1264	1062
70	1615	1582

Experiencia de Rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10.90%	10,10%
25	8.70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7.20%	8,40%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Bases técnicas	
Fecha de valoración	31/12/2019
Tasa de descuento	7,92% (a)
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,59%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%
Tabla de rotación promedio	13.11%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

Bases técnicas	
Fecha de valoración	31/12/2018
Tasa de descuento	8,21% (a)
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,91%
Tasa de incremento de pensiones	N/A
Tabla de rotación promedio	-5.26%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

- (a) Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera, modificación a la NIIF 19, párrafo 83, relacionado con las Suposiciones Actuariales: tasa de descuento: El tipo de interés a utilizar para descontar las prestaciones post-empleo a pagar a los trabajadores debe determinarse utilizando como referencia los rendimientos del mercado, en la fecha del balance, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para tales títulos, deberá utilizarse el rendimiento correspondiente a los bonos emitidos por el Gobierno denominados en esta moneda, al final del período sobre el que se informa.

El estudio actuarial para Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, ha sido elaborado por la Compañía Logaritmo Cía. Ltda., quien consideró la tasa de descuento en referencia a las emisiones de bonos ecuatorianos. La Intendencia Nacional de Mercado de Valores señaló que el Ecuador si cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación de servicios y transferencia de bienes en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

1. Identificación del contrato (o contratos) con el cliente
2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato
3. Determinación del precio de la transacción
4. Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
5. Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

Costos y gastos.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico.

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Costos financieros.-

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

Compensación de saldos y transacciones.-

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

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

(3) Saldos con partes relacionadas

Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se indica a continuación:

Diciembre 31,
2019 2018
(en U.S. dólares)

Activos

Activos no corrientes

Cuentas por cobrar y otras cuentas
por cobrar (Nota 6)

Xokler S.A.	<u>0</u>	<u>356,519</u>
-------------	----------	----------------

Inversiones (Nota 10)

Xokler S.A.	<u>559,487</u>	<u>0</u>
-------------	----------------	----------

Total activos no corrientes	<u>559,487</u>	<u>356,519</u>
-----------------------------	----------------	----------------

Total Activos	<u>559,487</u>	<u>356,519</u>
----------------------	-----------------------	-----------------------

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Diciembre 31,
2019 2018
(en U.S. dólares)

Pasivos

Pasivos no corrientes

Cuentas por pagar y otras cuentas
por pagar (Nota 12)

Centro Comercial El Condado S.A.	2,755,290	2,755,290
Hoteles Dann SAS	427,153	427,153
Centros Comerciales Del Ecuador C.A.	1,272,770	1,272,770
Maju S.A.	1,115,169	1,115,169
FSpiwak S.A.	1,135,766	1,135,766
Ecuaspinstar S.A.	<u>2,586,774</u>	<u>2,586,774</u>
Total pasivos no corrientes	<u>9,292,923</u>	<u>9,292,923</u>
Total Pasivos	<u>9,292,923</u>	<u>9,292,923</u>

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se resume de la siguiente manera:

Diciembre 31,
2019 2018
(en U.S. dólares)

Caja chica	2,100	2,100
Bancos nacionales	1,065,775	2,091,627
Bancos del exterior	<u>521,954</u>	<u>508,592</u>
	<u>1,589,829</u>	<u>2,602,319</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Inversiones

Las inversiones se hallan conformadas por:

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Bancos Internacional (i)	800,000	0
	<u>800,000</u>	<u>0</u>

(i) Corresponde a la póliza N° 174175.

(6) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

Corto plazo

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	180,918	353,976
Anticipo proveedores	11,081	4,506
Provisión por pérdidas esperadas (i)	(29,621)	(29,621)
Otras cuentas por cobrar	386	386
	<u>162,763</u>	<u>329,246</u>

(i) Los movimientos de la provisión por pérdidas esperadas, fue de la siguiente manera:

(Ver movimiento en la siguiente página)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31, <u>2019</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Saldo al inicio del año	<u>(29,621)</u>	<u>(29,730)</u>
Ajuste	<u>0</u>	<u>109</u>
Saldo al final del año	<u>(29,621)</u>	<u>(29,621)</u>

Largo plazo

	Diciembre 31, <u>2019</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 3)	0	356,519
Otras cuentas por cobrar	<u>2,211</u>	<u>0</u>
	<u>2,211</u>	<u>356,519</u>

(7) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes son como se muestran a continuación:

	Diciembre 31, <u>2019</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Crédito tributario IVA	0	197,026
Crédito tributario Impuesto a la Renta	302,030	227,884
Crédito tributario ISD	<u>0</u>	<u>38,944</u>
	<u>302,030</u>	<u>463,854</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Pagos anticipados

Un resumen de los pagos anticipados, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Seguros pagados por anticipado	<u>146,045</u>	<u>128,057</u>
	<u>146,045</u>	<u>128,057</u>

(9) Propiedades y equipos

Las cuentas de propiedades y equipos se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	6,655,000	6,655,000
Edificios	49,630,265	49,630,265
Instalaciones	82,940	82,940
Muebles y enseres	247,097	237,890
Maquinaria y equipo	783,262	783,262
Equipo de computación	168,699	142,532
Depreciación acumulada	<u>(3,720,316)</u>	<u>(2,617,198)</u>
	<u>53,846,946</u>	<u>54,914,690</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron de la siguiente manera:

(Ver movimiento en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Reavalúo	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2019
Terrenos	0	6,655,000	0	0	6,655,000	0	6,655,000
Edificios	8,852,461	50,512,412	0	(882,147)	49,630,265	0	49,630,265
Instalaciones	0	82,940	0	0	82,940	0	82,940
Muebles y enseres	0	229,766	8,124	0	237,890	9,207	247,097
Maquinaria y equipo	0	777,415	5,847	0	783,262	0	783,262
Equipo de computación	0	134,679	7,853	0	142,532	26,167	168,699
Propiedades y equipos	8,852,461	58,392,212	21,824	(882,147)	57,531,888	35,374	57,567,262
(-) Dep Acum.Edificios	0	(893,101)	(995,311)	0	(1,888,412)	(992,606)	(2,881,018)
(-) Dep Acum Instalaciones	0	(1,533)	(2,113)	0	(3,645)	(2,074)	(5,719)
(-) Depr. Acum. Muebles y Enseres	0	(102,496)	(27,887)	0	(130,383)	(24,068)	(154,451)
(-) Dep Acum Maq y Equipo	0	(373,348)	(89,114)	0	(462,463)	(78,326)	(540,789)
(-) Dep Acum Eq Comput y Software	0	(121,686)	(10,609)	0	(132,295)	(6,044)	(138,339)
Depreciación acumulada	0	(1,492,165)	(1,125,033)	0	(2,617,198)	(1,103,117)	(3,720,316)
Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada		56,900,047			54,914,690		53,846,946

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Inversiones

Corresponden a:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Inversiones para futuras capitalizaciones Xokler S.A. (Nota 3)	<u>559,487</u>	<u>0</u>
	<u>559,487</u>	<u>0</u>

(11) Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Derecho de uso por activos arrendados	272,615	0
Depreciación acumulada	<u>(46,734)</u>	<u>0</u>
	<u>225,881</u>	<u>0</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Activos por impuestos diferidos

Los activos por impuestos diferidos son como se muestran a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Provisión jubilación patronal	832	449
Provisión desahucio	<u>252</u>	<u>127</u>
	<u>1,085</u>	<u>575</u>

(13) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

La composición de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como se muestra a continuación:

Corto plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	613,174	314,727
Tarjetas de crédito	274,703	441,665
Anticipos clientes	53,067	29,095
Contribución sobre las utilidades	16,271	0
Otras cuentas por pagar	<u>61,148</u>	<u>142,402</u>
	<u>1,018,364</u>	<u>927,889</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Largo plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos relacionadas (Nota 3)	9,292,923	9,292,923
Ingresos anticipados (i)	<u>7,578,837</u>	<u>8,904,634</u>
	<u>16,871,760</u>	<u>18,197,557</u>

- (i) Los ingresos anticipados se refieren a los valores recibidos por concepto de valores iniciales de concesión, los mismos que otorgan el derecho a los concesionarios, del uso de los locales comerciales e islas ubicados en el Centro Comercial. Dichos valores son reconocidos a los resultados del periodo conforme se van realizando en el tiempo.

(14) Obligaciones financieras

La composición de las obligaciones financieras es como sigue:

Corto plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios		
Banco Internacional (i)	1,182,600	1,087,758
Banco del Austro (ii)	<u>324,714</u>	<u>297,004</u>
	<u>1,507,313</u>	<u>1,384,762</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Largo plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios		
Banco Internacional (i)	17,673,219	18,855,701
Banco del Austro (ii)	<u>85,806</u>	<u>410,519</u>
	<u>17,759,025</u>	<u>19,266,221</u>

A continuación un detalle de las obligaciones:

Banco Internacional

<u>Operación</u>	<u>Fecha concesión</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Garantía</u>
348400	24/11/2016	3/10/2026	8.78%	Hipotecaria
348439	8/12/2016	6/12/2026	8.93%	Hipotecaria
349961	24/3/2017	31/1/2027	8.93%	Hipotecaria

Banco del Austro

<u>Operación</u>	<u>Fecha concesión</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Garantía</u>
RCCNT 04	26/2/2016	26/2/2021	9.02%	Sobre firmas

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) Pasivo por contratos de arrendamiento

Las obligaciones corrientes se detallan a continuación:

Corto plazo

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones por arrendamiento financiero	<u>41,573</u>	<u>0</u>
	<u>41,573</u>	<u>0</u>

Largo plazo

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones por arrendamiento financiero	<u>192,545</u>	<u>0</u>
	<u>192,545</u>	<u>0</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(16) Obligaciones corrientes

Las obligaciones corrientes se detallan a continuación:

Corto plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Con el Instituto de Seguridad Social IESS		
Aportes al IESS	1,903	1,897
Con la Administración tributaria		
Contribucion única y temporal	22,119	0
Impuesto al valor agregado por pagar	11,942	0
Retenciones de IVA	64,658	20,578
Retenciones en la Fuente	<u>7,924</u>	<u>7,522</u>
	<u>108,546</u>	<u>29,996</u>

Largo plazo

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Con la Administración tributaria		
Contribucion única y temporal	<u>44,238</u>	<u>0</u>
	<u>44,238</u>	<u>0</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(17) Pasivos acumulados

Un detalle de los pasivos acumulados se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores (Nota 25)	301,462	319,559
Participación trabajadores años anteriores	0	16,271
Décimo tercer sueldo	696	693
Décimo cuarto sueldo	2,667	2,626
Vacaciones	<u>5,590</u>	<u>4,819</u>
	<u>310,415</u>	<u>343,969</u>

(18) Impuestos diferidos

La composición de los impuestos diferidos se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos diferidos por efecto de revaluación	<u>2,080,328</u>	<u>2,124,591</u>
	<u>2,080,328</u>	<u>2,124,591</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(19) Obligaciones patronales

Un detalle de las obligaciones patronales se detalla de la siguiente manera:

	Diciembre 31, <u>2019</u> <u>2018</u> (en U.S. dólares)	
Provisión jubilación patronal	7,003	5,580
Provisión desahucio	<u>2,229</u>	<u>1,753</u>
	<u>9,232</u>	<u>7,333</u>

Los movimientos de las obligaciones patronales, fueron de la siguiente manera:

2018

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>4,616</u>	<u>1,510</u>	<u>6,126</u>
Costo laboral 2018	1,570	436	2,006
Costo por intereses 2018	225	70	295
Reversión trabajadores salidos	<u>(831)</u>	<u>(263)</u>	<u>(1,094)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>5,580</u>	<u>1,753</u>	<u>7,333</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

2019

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>5,580</u>	<u>1,753</u>	<u>7,333</u>
Costo laboral 2019	1,385	444	1,828
Costo por intereses 2019	283	90	374
Reversión trabajadores salidos	<u>(246)</u>	<u>(58)</u>	<u>(304)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>7,003</u>	<u>2,229</u>	<u>9,232</u>

(20) Patrimonio de los accionistas

Capital

La Compañía INMODIAMANTE S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, mediante escritura pública de fecha 8 de septiembre de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de octubre del mismo año, al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Compañía está constituido por 5,522,800 acciones ordinarias, respectivamente, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$ 1 cada una, un detalle a continuación:

(Ver detalle en la página siguiente)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31,	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Capital social por accionistas		
Trilux Development LLC	1,963,911	1,963,911
Almoster Investments S.L.	324,259	324,259
Balticur Corporation S.A.	83,518	83,518
Camelback L.P.	333,939	333,939
Centros Comerciales del Ecuador CA	1,067,660	1,067,660
Frida Spiwak y Copañia S.C.S.	268,893	268,893
Sociedad Etty Spiwak Knorpel y Compñaias en Comandita Simple	268,893	268,893
Spinstar Holdings LTD	529,885	529,885
Vinallop Investments S.L.	328,209	328,209
Redford Tribeca LP	170,233	170,233
Rochester Consulting LP	183,400	183,400
	<u>5,522,800</u>	<u>5,522,800</u>

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Reserva facultativa

Corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Juntas General de Accionistas.

Otros resultados integrales

El detalle de los otros resultados integrales se detalla de la siguiente manera:

(Ver detalle en la siguiente página)

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Reserva por valuación de propiedades y equipos	5,762,510	6,644,657
Ganancias actuariales	<u>276</u>	<u>276</u>
	<u>5,762,786</u>	<u>6,644,933</u>

Aplicación NIIF por primera vez

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta de Resultados acumulados, subcuenta "Aplicación de NIIF por primera vez", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(21) Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Ventas concesiones	9,149,368	8,706,696
Ventas marketing	1,026,124	1,100,642
Ventas mantenimiento	315,668	299,282
Otros ingresos	513,794	487,903
Ventas otros servicios 0%	16,885	21,593
Ingreso por reembolso	<u>3,679</u>	<u>3,313</u>
	<u>11,025,519</u>	<u>10,619,428</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(22) Gasto administrativos y ventas

La composición de gastos administrativos y ventas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Honorarios y comisiones	2,798,854	1,733,806
Depreciación propiedades y equipos (Nota 9)	1,103,117	1,125,033
Mantenimiento y reparaciones	684,699	1,842,783
Impuestos contribuciones y otros	659,619	611,821
Promoción y publicidad	434,179	412,274
Otros gastos locales	327,285	46,302
Participación trabajadores (Nota 16)	301,462	319,559
Servicios	276,994	306,528
Contratación proyectos	276,351	207,367
Seguros y reaseguros	160,562	181,115
Cargos por nómina y demás remuneraciones	151,440	147,445
Suministros y materiales	116,945	120,996
Combustible	105,109	107,250
Depreciación derecho de uso (Nota 10)	46,734	0
Gastos de Gestión	45,156	12,380
Notarios y registradores de la propiedad	10,665	9,756
Seguridad industrial	10,424	11,937
Transporte	8,977	5,052
Retenciones que se carga al Gasto	2,962	957
Iva que se carga al gasto	1,018	1,368
	<u>7,522,553</u>	<u>7,203,731</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(23) Ganancias

A continuación se presenta un detalle de la cuenta ganancias:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos varios	<u>69,497</u>	<u>440,019</u>
	<u>69,497</u>	<u>440,019</u>

(24) Pérdidas, neto

La cuenta pérdidas se detallan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos financieros	1,793,521	1,855,306
Gastos varios	<u>70,657</u>	<u>234,412</u>
	<u>1,864,178</u>	<u>2,089,717</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(25) Conciliación tributaria

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31, <u>2019</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	<u>2,009,747</u>	<u>2,130,395</u>
Participación trabajadores (Nota 17)	(301,461.99)	(319,559)
Otras Rentas Exentas	(112.28)	0
Gastos incurridos para generar Ing. Exe.	91.94	0
Participación trab. atribuible a Ing. Exe.	3	0
Generación impuestos diferidos	179,251.19	0
Reversión impuestos diferidos	(165.01)	0
Gastos no deducibles	<u>404,889.96</u>	<u>609,552</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>2,292,243</u>	<u>2,420,387</u>
Impuesto a la renta causado, estimado	<u>573,061</u>	<u>605,097</u>
Anticipo determinado	<u>0</u>	<u>324,779</u>
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>573,061</u>	<u>605,097</u>
Crédito tributario años anteriores	(227,884)	(231,451)
Retenciones en la fuente que se realizaron en el ejercicio fiscal	<u>(647,207)</u>	<u>(601,529)</u>
Crédito tributario a favor (Nota 7)	<u>(302,030)</u>	<u>(227,884)</u>

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(26) Contingente

La Compañía mantiene las siguientes causas:

El proceso contencioso administrativo No. 17811-2015-01100 propuesto por INMODIAMANTE S.A., en contra del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y la EPMMOP, para obtener el pago de la diferencia pendiente por la ejecución de ciertas obras viales adicionales, realizadas en el intercambiador Auqui-Cumbayá.

Este proceso no implica ninguna erogación económica que deba hacer INMODIAMANTE S.A., ni tampoco representa un contingente para la Compañía.

(27) Aspectos Tributarios

Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Se citan a continuación algunas reformas y agregados en base a esta Ley:

- Devolución del exceso del anticipo de Impuesto a la Renta.
- Los exportadores habituales se benefician de un esquema de devolución mensual del ISD, similar a la devolución del IVA.
- Exclusión en el rubro de costos y gastos para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, los gastos por sueldos, salarios, beneficios de ley, así como aportes patronales a la seguridad social.
- Exclusión en los rubros de activos, costos y gastos deducibles y patrimonio para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, correspondientes a la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura.
- Eliminación del Impuesto a las Tierras Rurales.
- Se fortalece la progresividad y equidad en la aplicación de la deducción de gastos personales porque se incorporan como dependientes a los padres y también los hijos del cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos mayores de edad que dependan económicamente del contribuyente.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- La tarifa general es del 25% y se mantiene el 22% para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala, durante un año.
- Para deducir gastos, se utiliza de forma obligatoria el sistema financiero en pagos iguales o mayores a USD 1.000.
- Profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos llevan contabilidad cuando sus ingresos superen los USD 300.000.
- Se reconocen como deducibles del Impuesto a la Renta, los gastos efectivamente pagados a los trabajadores por jubilación patronal, garantizando sus derechos.
- Se difiere el pago del ICE en ventas a crédito hasta por un mes adicional.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

- Fortalecimiento de MIPYMES y Entidades de la Economía Popular y Solidaria, para sociedades actuales y nuevas sociedades.- se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.
- Incentivo para la atracción de inversiones y generación de empleo.
- Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo para sociedades actuales y nuevas sociedades:
 - a) Exoneración 12 años - Ciudades de todo el país menos zona urbana Quito y Guayaquil.
 - b) Exoneración 8 años - Zona urbana Quito y Guayaquil.
 - c) Exoneración de IR de 15 años - Inversión en Cantones de frontera, dentro de los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo.
 - d) En sociedades nuevas y existentes el incentivo aplicará sólo si se genera empleo neto, con las condiciones y procedimientos que establezca el Reglamento, considerando el tamaño de la empresa.
 - e) Dichos incentivos también pueden ser aplicados por sociedades constituidas previamente a la vigencia de esta ley, en cuyo caso la exoneración aplicará proporcionalmente al valor de las nuevas inversiones productivas.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- f) Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo por 15 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, en Industrias básicas, el incentivo aplicará sólo si se genera empleo neto, con las condiciones y procedimientos que establezca el Reglamento, considerando el tamaño de la empresa.
 - g) Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Beneficios Impuesto a la Salida de Divisas, a nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - a) Pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, hasta por el monto y plazo estipulado en contrato de inversión.
 - b) Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de beneficiarios efectivos residentes o no, hasta por el plazo establecido en el contrato de inversión, siempre que los recursos provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas del país.
- Reinversión desde al menos el 50% de sus utilidades en nuevos activos productivos, con aumento de capital hasta el 31 de diciembre. Se exceptúa a sectores priorizados y/o estratégicos y a IFIS.
- Reformas que promueven un marco jurídico claro que incentive la actividad privada y el empleo
 - a) Eliminación del pago mínimo del anticipo del Impuesto a la Renta.
 - b) Reducción gradual del ISD, con base en las condiciones de las finanzas públicas y de balanza de pagos, previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas.
 - c) Se mantiene el crédito tributario por ISD pagado en la importación de insumos, materias primas y bienes de capital.
- Remisión de interés, multas y recargos
 - a) Reestructuración de intereses en deudas tributarias por año
 - b) Las sociedades que se acojan a esta remisión no podrán acceder a este beneficio por un período de al menos 10 años.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Reformas enfocadas en el desarrollo de viviendas de interés social
 - a) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
 - b) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social, definidos como tales en el Reglamento a la Ley de Fomento Productivo, que se brinden en proyectos calificados como tales por el ente rector del hábitat y vivienda.
- Reformas para el fortalecimiento del sector exportador y turístico
 - a) En el caso de los exportadores habituales y del sector de turismo receptivo, la deducción adicional de gastos de promoción comercial podrá ser hasta por el 100% del valor total de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
 - b) Devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, y por concepto de comisiones de servicios de turismo receptivo y otros servicios definidos por el Comité de Política Tributaria, siempre que demuestren el ingreso neto de divisas al país.
 - c) El beneficio no aplica en la actividad petrolera ni a otra actividad relacionada con recursos naturales no renovables.
 - d) Se amplía el ámbito de los sectores priorizados actualmente definido en el artículo 9.1. de la Ley de Régimen Tributario Interno, incorporándose como parte de los mismos a la exportación de servicios, sector agrícola, oleoquímica, eficiencia energética, industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables, desarrollo y servicios de software. Además de cinematografía y eventos internacionales; sector industrial, agroindustrial y agroasociativo conforme a los términos previstos en el reglamento.
 - e) Devolución de IVA en la exportación de servicios, conforme lo determine el Comité de Política Tributaria.
 - f) Se establece la exoneración de IR por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas. El Reglamento establecerá las condiciones y procedimiento para la aplicación de este incentivo.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Otras reformas
 - a) Se extiende el plazo de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto desde la vigencia de la Ley de Solidaridad, y se amplía el plazo de exoneración del Impuesto a la Renta de 10 a 15 años. Para el sector turístico, se aplica 5 años adicionales.
 - b) Se establece que todas las inversiones que se realizaron en Manabí y Esmeraldas, acogiendo a la Ley de Solidaridad, podrán aplicar los nuevos beneficios y plazos establecidos en esta Ley.
 - c) Se potencia a las Zonas Especiales de Desarrollo Económico aplicando la exención del Impuesto a la Renta por 10 años para los administradores y operadores de las mismas. Adicionalmente, tendrán el beneficio de la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tarifa de Impuesto a la Renta después de finalizado el plazo de la exoneración, por 10 años más.
 - d) Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%. Ampliación de exoneración a 2FB.
 - e) Reducción de la tarifa IR: En caso de reinversión de utilidades en programas o proyectos deportivos calificados prioritarios, se establece una reducción del 10% y del 8% en el resto de programas.
 - f) Deducción de IR: Se establece la deducibilidad de los costos y gastos en patrocinio deportivo realizado dentro de los programas del Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo, conforme lo establezca el Reglamento.
 - g) Se establece la tarifa 0% de IVA en importaciones y transferencias de insumos del sector agropecuario, acuícola y pesquero; paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales; lámparas LED; barcos pesqueros de construcción nueva de astillero; partes y repuestos de tractores de llantas de hasta 200 HP, elementos y maquinarias de uso agropecuario, acuícola y de pesca artesanal, baterías, cargadores y cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos, seguros agropecuarios y arrendamiento de tierras para uso agrícola.
 - h) Tarifa 0% de IVA para vehículos eléctricos de uso particular, transporte público y de carga.
 - i) Tarifa 0% de ICE para vehículos motorizados eléctricos para transporte público de pasajeros, siempre que cuenten con las autorizaciones de la entidad competente.
 - j) Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.
 - k) Se crea la devolución del 50% del IVA pagado en gastos de desarrollo, preproducción y post producción en las actividades de producciones audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- l) Se reduce a 0% la tarifa ad valorem de ICE sobre cocinas y cocinetas a gas.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

Las principales reformas se resumen a continuación:

- Cambios en el régimen de agentes de retención.- El SRI reducirá estratégicamente el número de agentes de retención, a quienes calificará considerando, entre otros, el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, la relevancia en sus transacciones y su comportamiento tributario.
- Eliminación del anticipo de impuesto a la renta a partir del año 2020 (declaración 2019), dicho pago tiene el carácter de voluntario
- El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento.
- Creación del impuesto único agropecuario
- Cambios en la determinación del impuesto único del banano
- Creación de Régimen impositivo simplificado para microempresas
- Eliminación de la exención de retenciones en la fuente por pago de dividendos a Compañías del exterior.
- Eliminación de la posibilidad de deducción de gastos personales para aquellas personas que recibieren ingresos anuales iguales a superiores a US\$ 100,000.
- Cambios en las reglas de deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio a partir de la declaración de impuesto a la renta del año 2021, para el caso de desahucio, será deducible el 100% de la provisión, sin embargo, en el caso de jubilación patronal, se deberá cubrir con las condiciones de que sean para empleados con 10 o más años de servicio, y que además el saldo de dicha provisión sea administrado por una Administradora de Fondos.
- Deducción adicional del 50% en los gastos relacionados con seguros de exportación.
- Inclusión de nuevos sectores priorizados con vistas a exoneración de impuesto a la renta (Servicios de Infraestructura Hospitalaria, Servicios Educativos, Servicios culturales y artísticos).
- Disminución de 10% en la tarifa de impuesto a la renta para Compañías afectadas por las paralizaciones suscitadas en el mes de octubre de 2019, ubicadas en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- IVA tarifa 0% para Tractores de llantas de hasta 300 hp, tiras reactivas para medición de glucosa, marcapasos, bombas de insulina, glucómetros y lancetas, venta de flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas, papel periódico, embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales al sector pesquero artesanal.
- IVA tarifa 12% para servicios digitales, entendiéndose como hecho generador el cargo o pago a través de las Compañías emisoras de tarjetas de crédito/débito.
- Cambios en tarifas del Impuesto a los consumos especiales e inclusión de nuevos productos (incluidas fundas plásticas tipo acarreo).
- Exoneración de ISD en la distribución de dividendos a sociedades o personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Creación de la contribución única y temporal según se explica en la Nota No. 2.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2018, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta. Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

INMODIAMANTE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, literal g), numeral 2 la Compañía no presenta ninguna condición, por ende no están obligados a presentar las operaciones con partes relacionadas locales, mientras que sus operaciones con partes relacionadas del exterior no llegan a los montos acumulados establecidos en el Artículo 2.

(28) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(29) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía **INMODIAMANTE S.A.**, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la gerencia en fecha 13 de enero de 2020, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.



Marcel Scholem A.

Gerente General
INMODIAMANTE S.A.



Jenny Becerra F.

Contadora General
INMODIAMANTE S.A.