

INMOCISNE CIA. LTDA.

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2019

Junto con el informe de los auditores independientes

INDICE

- Informe de los auditores independientes, dirigido a los socios
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Compañía	-	Inmocisne Cia. Ltda.
IR	-	Impuesto a la renta
IVA	-	Impuesto al valor agregado
IESS	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF para las PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades

A los Socios de **INMOCISNE CÍA. LTDA.:**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOCISNE CÍA. LTDA.**, (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultados del periodo y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOCISNE CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Pymes).

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros, de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador; hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés).

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

Énfasis pandemia del Coronavirus (COVID-19)

Llamamos la atención a la Nota 23 de los estados financieros adjuntos, respecto a la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Ecuatoriano y las medidas tomadas para el control de la pandemia. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

Información adicional

La Administración es responsable por la preparación de información adicional. Información adicional comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas que no incluye el juego completo de estados financieros ni el correspondiente informe de auditoría.

Se espera que este informe anual de los administradores esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si luego de esa lectura, llegáramos a la conclusión que existen inconsistencias materiales en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

Responsabilidades de la Gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Pymes) y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Otra cuestión

Por los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre 2018, no hubo obligación legal de que sean auditados y no fueron auditados; se presentan en beneficio del análisis comparativo.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- ✓ Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- ✓ Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- ✓ Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- ✓ Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría

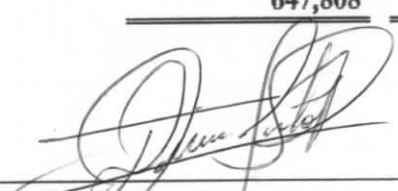
Abadhel Cía. Ltda.

R.N.A.E. No 699
Junio, 01 de 2020



Edison Guamán Gómez
Licencia 17-3410

INMOCISNE CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre de.. 2019	2018
<u>Activos</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	12,744	4,838
Cuentas por cobrar y otros	5	76,546	117,019
Inventario	6	22,987	19,143
Activos por impuestos corrientes	7	10,086	6,723
Total del activo corriente		122,363	147,724
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Planta y equipo	8	95,610	101,433
Propiedad de inversión	9	428,328	373,382
Activos por impuestos diferidos		1,507	808
Total del activo no corriente		525,446	475,623
TOTAL ACTIVO		647,808	623,347
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	13	83,811	33,676
Acreedores comerciales	10	103,006	86,841
Pasivos por impuestos corrientes	7	7,967	1,525
Pasivos acumulados	12	12,755	14,876
Otros pasivos corrientes	11	43,155	51,025
Total del pasivo corriente		250,693	187,943
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	13	342,953	397,953
Obligaciones por beneficios definidos	14	15,658	11,861
TOTAL PASIVO		609,304	597,758
PATRIMONIO			
(según estados adjuntos)		38,504	25,589
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		647,808	623,347
 Alba Paz Gerente General		 Diana Janeta Contadora General	

INMOCISNE CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

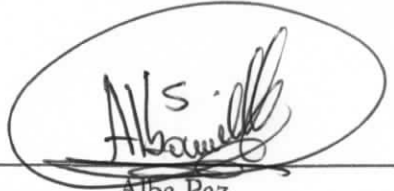
	Referencia	..31 de Diciembre de..	
	a Notas	2019	2018
INGRESOS			
Ventas de mercaderías		573,781	586,368
Costo de ventas	18	(441,323)	(450,787)
Utilidad bruta		132,458	135,581
GASTOS			
Gastos de ventas y administración	19	(90,853)	(83,889)
Otras ganancias, neto		1,293	-
Gasto financiero, neto		(43,335)	(39,025)
Ingresos por arrendamiento neto de depreciaciones de propiedad de inversión	17	20,123	16,306
Utilidad antes impuesto a la renta corriente y diferido		19,686	28,973
Impuesto a la renta corriente y diferido	7	(6,431)	(6,983)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		13,255	21,991
Otro resultado integral			
<i>Partidas que no se reclasificarán al resultado del período:</i>			
Ganancia (pérdida) actuariales de beneficios definidos		(340)	1,133
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		12,915	23,123


 Alba Paz
 Gerente General


 Diana Janeta
 Contadora General

INMOCISNE CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

	Resultados Acumulados				
	Capital social	Reserva Legal	Otro resultado integral	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,000	725	635	22,096	24,456
Pago dividendos	-	-	-	(21,991)	(21,991)
Resultado integral del año	-	-	1,133	21,991	23,123
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,000	725	1,768	22,096	25,589
Resultado integral del año	-	-	(340)	13,255	12,915
Saldos al 31 de diciembre de 2019	1,000	725	1,428	35,351	38,504


 Alba Paz
 Gerente General


 Diana Janeta
 Contadora General

INMOCISNE CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre de.. 2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		634,410	625,997
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(535,813)	(551,192)
Efectivo pagado por impuestos		(4,051)	(5,196)
Efectivo provisto de las operaciones		<u>94,546</u>	<u>69,609</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
(Adiciones) bajas de planta y equipo	8	(1,769)	(48,081)
(Adiciones) bajas de propiedades de inversión	9	(58,824)	(375,076)
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de inversión		<u>(60,593)</u>	<u>(423,156)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Pago de dividendos		(21,182)	-
Obligaciones con entidades financieras		(17,033)	131,629
Efectivo neto (usado) provisto en actividades de financiamiento		<u>(38,215)</u>	<u>131,629</u>
Incremento del efectivo y sus equivalentes		(4,261)	(221,917)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		4,838	226,755
Efectivo y equivalentes al final del año		<u><u>577</u></u>	<u><u>4,838</u></u>
<i>Conciliación del saldo del efectivo y equivalentes:</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	12,744	4,838
Sobregiro	13	(12,167)	-
		<u><u>577</u></u>	<u><u>4,838</u></u>


Alba Paz
Gerente General


Diana Janeta
Contadora General

INMOCISNE CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. 2019	2018
Resultado integral del año		12,915	23,123
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>			
Activos por impuestos diferidos	7	(699)	(808)
Impuesto a la renta corriente y diferido	7	6,431	6,983
Depreciación de planta y equipo	8	7,592	7,685
Depreciación de propiedades de inversión	9	3,877	1,694
Participación de los trabajadores en las utilidades	12	1,639	5,113
Obligaciones de beneficios definidos, por jubilación patronal	14	3,429	1,867
Obligaciones de beneficios definidos, por desahucio	14	938	507
<i>Variación en activos y pasivos corrientes</i>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		40,473	29,751
Inventario		(3,844)	(3,710)
Activos por impuestos corrientes		(3,362)	13,996
Acreedores comerciales		16,165	12,448
Pasivos por impuestos corrientes		10	(20,325)
Pasivos acumulados		(3,759)	111
Otros pasivos corrientes		13,312	(8,403)
Obligaciones por beneficios definidos		(571)	(423)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación		94,546	69,609



Alba Paz
Gerente General



Diana Janeta
Contadora General

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

1.1 Constitución

INMOCISNE CIA. LTDA., fue constituida en Quito el 4 de agosto del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de diciembre de 2007, con 25 años de duración desde la fecha de inscripción.

Se constituyó inicialmente con un capital de US\$ 1000, dividido en mil participaciones iguales e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, numeradas del cero uno a mil.

El domicilio principal está registrado en la ciudad de Quito, ciudadela Rumiñahui, calle José María Borrero 0e1-103 Y Av. 10 de Agosto.

1.2 Operaciones

La actividad principal es la fabricación y comercialización de adhesivos, etiquetas y sobre envolturas para té; y demás actividades afines a la industria flexográfica. Pudiendo ejecutar actos y contratos permitidos por la ley ecuatoriana relacionadas a su objeto social. La Junta General de Socios del 25 de junio de 2018, amplió el objeto social para que también la Compañía pueda arrendar inmuebles.

Mantiene 10 empleados bajo relación de dependencia.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento y bases de preparación

Los estados financieros de **INMOCISNE CIA. LTDA.**, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas en el país y en el exterior, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios.

2.3 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones normales, las cuentas por cobrar comerciales 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 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. El período de crédito promedio sobre la venta de productos es de 30 días. El efecto de traer a costo amortizado, se considera no significativo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro de valor en los resultados.

2.4 Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta, menos los costos estimados de venta. Se aplican al costo de ventas utilizando el método promedio ponderado.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más los cargos relacionadas con la importación.

2.5 Planta y equipo-

i. Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de la planta y equipo 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.

ii. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y/o el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

A continuación, se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40
Vehículos	5
Maquinaria y equipo	10-12-16-20
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	15-5
Equipos de cómputo	3-7-13

La Compañía estima valor residual equivalente a cero para todas las categorías de propiedad, planta y equipo.

2.6 Propiedades de inversión- (terrenos y edificios)

i. Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, que 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, en el caso de ser necesario.

ii. Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento, se imputan a resultados en el período en que se producen.

Se utiliza el modelo del costo porque las inversiones necesarias para determinar el valor razonable representan una carga fuerte para la Compañía. La gerencia no tiene intenciones de que esta propiedad genere otros beneficios diferentes a los de arrendamiento de espacios disponible y; además, está construyendo un galpón que lo utilizaría como activo fijo. Adicionalmente, se la ha hipotecado para garantizar obligaciones financieras. Ver Nota 13.

iii. Método de depreciación y tasas de depreciación

La depreciación se carga para distribuir el costo de la propiedad menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de la propiedad, se revisa la depreciación de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

De acuerdo con la estimación de vida útil, las propiedades de inversión se deprecian en 40 años.

iv. Retiro o venta de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se dan de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta o, cuando se transfieren a activos fijos. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

2.7 Sobregiros y préstamos bancarios

Corresponden a financiamiento en cuentas bancarias corrientes. Para la presentación del estado de flujos de efectivo, los saldos de los sobregiros se consideran parte del efectivo y equivalentes.

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

2.8 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales, que no tienen intereses, que no se cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los importes de las cuentas comerciales, denominados en moneda extranjera se

convierten a dólares de los Estados Unidos de América (US\$) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

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 para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio de proveedores del exterior para la compra de productos es de 30 días, periodo que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado se considere no significativo.

2.9 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.

i. 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 imponderables 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.

ii. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o

cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

ii. Otros impuestos corrientes

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

2.10 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.

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. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

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.

2.11 Obligaciones por beneficios definidos

i. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) a cargo de la Compañía, es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en su totalidad en el otro resultado integral en el periodo en el que ocurren. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados. Los costos por beneficios se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés – netos
- Remediciones.

ii. Participación a trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.12 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que puedan medirse de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado.

El ingreso de la venta de bienes se reconoce cuando se entregan los bienes y se ha transferido su propiedad. El ingreso se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos y sin incluir impuestos asociados con la venta.

i. Intereses ganados

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se incluyen en la línea de “Ingresos (gastos) financieros, neto” en el estado de resultados integrales.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, 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.

2.14 Costos por préstamos

Los costos por préstamos se reconocen en resultados del período en que se incurre en ellos.

2.15 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 sección de la NIIF para las Pymes y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

2.16 Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 5.

ii. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

iii. Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si se retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de lo que se ha incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.17 Partidas excepcionales

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en Estados Financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo,

los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones, y en algunos casos variar significativamente.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional, que producto de su variación podrían originar ajustes significativos sobre los valores libros de activos y pasivos en futuros periodos se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

3.1. Activos financieros: Cuentas comerciales y otras por cobrar

En el caso de estos activos financieros, la Compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la incobrabilidad del saldo vencido, la cual es determinada en base a un análisis de la antigüedad, recaudación histórica y el estado de la recaudación de las cuentas por cobrar.

3.2. El cálculo actuarial de las obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de la provisión para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza tasas para descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por las prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

NOTA 4. EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo comprende los siguientes:

..31 de Diciembre del..

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja General	12,729	3,425
Bancos	15	1,414
	<u>12,744</u>	<u>4,838</u>

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

..31 de Diciembre del..

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes locales	73,036	81,668
Anticipo a proveedores	7,264	63
Cuentas por cobrar relacionadas	-	38,173
Provisión por incobrables	(6,320)	(5,620)
Provisión por deterioro	(1,215)	(1,215)
Empleados	2,533	-
Garantía arriendos	930	3,698
Seguros prepagados	318	252
	<u>76,546</u>	<u>117,019</u>

La provisión por deterioro de cuentas a cobrar, no registra movimiento.

NOTA 6. INVENTARIOS

Un detalle es como sigue:

..31 de Diciembre del..

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Materias primas	17,054	21,688
Productos terminados	8,478	-
Provisión Inventarios VNR	(2,545)	(2,545)
	<u>22,987</u>	<u>19,143</u>

La estimación por deterioro no registra movimiento.

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

NOTA 7. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente.- Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

..31 de Diciembre del..

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario	2,829	6,723
Retención Impuesto a la Renta	7,257	-
	<u>10,086</u>	<u>6,723</u>

..31 de Diciembre del..

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones en la fuente de renta	837	1,525
Impuesto a la renta por pagar	7,130	-
	<u>7,967</u>	<u>1,525</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados. -

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto del impuesto corriente	7,130	7,791
(Ingreso) gasto por impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	(699)	(808)
	<u>6,431</u>	<u>6,983</u>

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	19,686	28,973
Deducciones adicionales, incremento neto de empleados	-	(2,058)
Gastos que no son deducibles al determinar la utilidad gravable	12,724	8,499
Utilidad Tributaria	<u>32,410</u>	<u>35,414</u>
Impuesto a la renta corriente	7,130	7,791
Impuesto a la renta diferido	(699)	(808)
Total gasto por impuesto a la renta	<u>6,431</u>	<u>6,983</u>

Saldo del impuesto diferido

Un resumen de los impuestos diferidos, fue como sigue:

Saldo impuesto diferido

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Impuestos diferidos</i>		
Activos por impuestos diferidos	1,507	808
	<u>1,507</u>	<u>808</u>

Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

Año 2019

Diferencias temporarias

Jubilación patronal	808	699	1,507
Total	<u>808</u>	<u>699</u>	<u>1,507</u>

Año 2018

Diferencias temporarias

Jubilación patronal	-	808	808
Total	<u>-</u>	<u>808</u>	<u>808</u>

Aspectos tributarios

Períodos abiertos a revisión

La facultad de determinación de obligaciones, por parte de la administración tributaria, caduca en tres años desde la fecha de la declaración y, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte, en seis años desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración.

Principales reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial 111 de 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que establece ciertas reformas tributarias, las más importantes:

Impuesto a la renta

Dividendos

- Se gravan los dividendos distribuidos a personas naturales y sociedades extranjeras. La base gravada será el 40% del dividendo efectivamente distribuido.
- Se elimina el crédito tributario del impuesto a la renta pagado por la sociedad, para el dividendo distribuido.
- La tarifa aplicable para el dividendo será del 25% para no residentes ecuatorianos y de hasta el 25% para personas naturales residentes en Ecuador.
- En caso de que no se informe oportunamente el beneficiario efectivo, la retención será del 35%.
- Se mantiene aplicación de convenios para evitar la doble imposición para el pago de dividendos.

Deducibilidad de intereses por préstamos

- Para que sean deducibles los intereses generados por créditos externos contratados con partes relacionadas en: bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero popular y solidario, el monto del endeudamiento no puede exceder del 300% del patrimonio de la entidad.
- Para el resto de sociedades y personas naturales los intereses de créditos (con partes relacionadas) serán deducibles hasta el 20% de la utilidad antes de participación a trabajadores, más intereses, depreciación y amortización del respectivo ejercicio fiscal.
- Se excluye del límite del 20% a los intereses por financiamiento de proyectos APP y públicos de interés común (lo define autoridad pública competente).

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina la obligatoriedad del pago del anticipo de impuesto a la renta.
- Se puede efectuar de manera voluntaria en una cuantía igual al 50% del impuesto causado del ejercicio anterior menos retenciones en la fuente.
- Los casos en que aplicaría este pago voluntario se definirán en reglamento.

Régimen simplificado para micro empresas

Microempresas: Ingresos anuales de hasta USD 300.000 y menos de 10 trabajadores. Se limita a 5 ejercicios fiscales.

- Algunas actividades económicas no pueden acogerse a este régimen (servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, construcción, urbanización, etc.).
- Tarifa única del 2% sobre el total de ingresos gravados. Aplica declaración simplificada.
- Se elimina la obligación de ser agentes de retención (salvo casos puntuales).
- Pago semestral del IVA e ICE en lugar de mensual.
- Se mantiene obligación de llevar contabilidad.

Régimen simplificado agropecuario

Se incluye un impuesto único para actividades agropecuarias (no forestal, no banano ni industrialización), en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten.

- Para los ingresos por producción y comercialización local, un impuesto sobre la fracción básica que se encuentra en el rango de US\$2.800 hasta US\$76.600 y un porcentaje sobre la fracción excedente que está en el rango del 1% al 1,80%.
- Para los ingresos de las exportaciones, un impuesto sobre la fracción básica que se encuentra en el rango de US\$ 3.900 hasta US\$ 87.100 y un porcentaje sobre la fracción excedente que está en el rango del 1,30% al 2%.

Reducción temporal – 2019

Se reduce en un 10% el impuesto a la renta a pagar del ejercicio fiscal 2019, para los contribuyentes domiciliados, a septiembre de 2019, en Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo, por la paralización que provocó la declaratoria de estado de excepción.

Otros aspectos

- Se incluye como sectores económicos priorizados, sujetos a exenciones de impuesto a la renta a:

- i) Servicios de infraestructura hospitalaria,
 - ii) Servicios educativos, y
 - iii) Servicios culturales y artísticos.
- Se limita a 150% la deducción de gastos por patrocinio de eventos artísticos y culturales (no se menciona respecto de que rubro).
 - Se reducen los sujetos que actuarán como agentes de retención, que se definirán mediante reglamento
 - Para la aplicación de la exoneración para los ingresos provenientes de *vehículos de inversión inmobiliaria* se incrementa del 30 al 49% la participación que debe tener un mismo partícipe, eliminando la condición de tenencia de 360 días o más.
 - Para depósitos e inversiones a plazo fijo con plazo igual o mayor a 360 días se mantiene exención del impuesto a la renta, incluso si existiesen pagos parciales de rendimientos antes del vencimiento.
 - Se elimina deducción de gastos personales para personas naturales con ingresos netos iguales o superiores a US\$ 100.000,00 anuales, excepto aquellos relacionados a gastos por enfermedades catastróficas.
 - Se establece como ingresos exentos los ingresos obtenidos para la ejecución de proyectos financiados totalmente con créditos o fondos, no reembolsables, de gobierno a gobierno.
 - Se regula la exoneración de impuesto a la renta aplicable a la fusión de entidades del Sistema Financiero Popular y Solidario.
 - Se incluye una deducción adicional del 50%, respecto de seguros de créditos contratados para la exportación.
 - Se permite la deducibilidad de provisiones para desahucio y jubilación patronal; éstas últimas deberán:
 - ✓ Corresponder a empleados con al menos 10 años de antigüedad.
 - ✓ Los aportes de efectivo deben ser administradas por entes calificados por la Ley de Mercado de Valores.
 Esta deducción aplicará a partir del ejercicio 2021.
 - Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados
 - Se efectúan ajuste en la cuantía del impuesto único al banano.

Contribución única y temporal

- Las sociedades con actividad económica e ingresos gravados iguales o superiores a USD 1 Millón (en su declaración de impuesto a la renta del 2018), estarán sujetas al pago conforme las siguientes tarifas:

Ingresos brutos gravados Desde (US\$)	Ingresos brutos gravados Hasta US\$	Tarifa
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.000	10.000.000	0,15%
10.000.000	En adelante	0,20%

- El pago anual no podrá ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018.
- Se pagará en marzo de los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022.
- Los pagos por este impuesto no serán deducibles ni constituirán crédito tributario.
- Empresas públicas no están obligadas al pago de esta contribución.

Impuesto al valor agregado – IVA

- La importación de servicios digitales está gravada con IVA.
- Tarjetas de crédito (intermediario) actuarán como agentes de retención en estos casos.
- En caso de no existir un intermediario, el impuesto lo asume el importador del servicio digital.
- Impuesto se aplicará en 180 días después de publicada la Ley.
- No residentes registrados en SRI serán agentes de percepción.
- SRI publicará catastro de prestadores de servicios en su página web. Este catastro no significa regularización alguna.

Agentes de retención

Se reducen los sujetos que actuarán como agentes de retención, que se definirán mediante reglamento. Exportadores no serán, solo por dicha condición, agentes de retención de IVA.

Impuesto a la salida de divisas

- Se reduce plazo mínimo del crédito de 360 días a 180 días para exoneración de pagos por financiamiento, las demás condiciones actualmente vigentes se mantienen.
- Dividendos enviados al exterior estarán exentos de ISD (a menos que tengan accionistas ecuatorianos).
- Se exoneran pagos al exterior por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables otorgados de gobierno a gobierno.

Otros aspectos relevantes

- Se incluye figura de Devolución Simplificada Unificada (automática) para exportadores respecto de tributos al comercio exterior, a excepción del IVA, por un porcentaje del valor FOB de exportación, posterior a la presentación de la DAE definitiva.
- Durante los 45 días posteriores a la publicación de esta Ley se podrá solicitar facilidades de pago al SRI por impuestos retenidos o percibidos hasta 12 meses plazos (cuotas mensuales).
- Se extinguen de oficio reajustes o reliquidaciones de impuestos vehiculares administrados por el SRI que se encuentren pendientes de pago hasta 2019.
- Se incluye derechos del contribuyente en Código Tributario.
- Se incluye figura de determinación, con base en catastros, por parte del SRI.
- SRI tiene 30 días para emitir resoluciones para aplicación de esta ley.
- No son deducibles de impuesto a la renta ni exentos de ISD, intereses de créditos contratados entre septiembre y diciembre de 2019 destinados al pago de dividendos

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

hasta el 31 de diciembre de 2019, a partir de enero 2020.

NOTA 8. ACTIVOS FIJOS

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Equipo de computo	6,177	6,177
Maquinaria y equipo	199,098	197,329
Muebles y Enseres	5,362	5,362
	<u>210,637</u>	<u>208,868</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(115,027)</u>	<u>(107,435)</u>
	<u>95,610</u>	<u>101,433</u>

Los movimientos del activo fijo, fueron como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial, neto	101,433	61,037
Adiciones, bajas neto	1,769	48,081
Depreciación - gasto	<u>(7,592)</u>	<u>(7,685)</u>
Saldo final, neto	<u>95,610</u>	<u>101,433</u>

En los registros contables, el rubro de planta y equipo incluye las propiedades de inversión.

NOTA 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	163,863	163,863
Galpones para arriendo	127,335	127,335
Obras en construcción	142,701	83,878
	<u>433,899</u>	<u>375,076</u>

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

Menos:		
Dep. Acumulada	(5,571)	(1,694)
	<u>428,328</u>	<u>373,382</u>

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial, neto	373,382	-
Adiciones, bajas neto	58,824	375,076
Depreciación - gasto	<u>(3,877)</u>	<u>(1,694)</u>
Saldo final, neto	<u>428,328</u>	<u>373,382</u>

En los registros contables, las propiedades de inversión forman parte del rubro planta y equipo.

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	95,220	81,225
Proveedores del exterior	<u>7,786</u>	<u>5,616</u>
	<u>103,006</u>	<u>86,841</u>

NOTA 11. OTRAS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	...31 de diciembre de...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos terceros	26,086	15,792
Garantías arriendos	4,000	4,000
Cuentas por pagar empleados	6,660	6,572
Dividendos por pagar	808	21,991
Tarjeta de crédito	<u>5,600</u>	<u>2,671</u>
	<u>43,155</u>	<u>51,025</u>

NOTA 12. PASIVOS ACUMULADOS

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aportes IESS	1,959	2,167
Beneficios sociales	7,322	7,596
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,474	5,113
	<u>12,755</u>	<u>14,876</u>

Movimiento participación trabajadores

	...31 de Diciembre del...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	5,113	-
Provisión del año	(1,639)	5,113
Saldo final	<u>3,474</u>	<u>5,113</u>

NOTA 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de las obligaciones financieras es como sigue:

		...31 de diciembre de...	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Procredit C.A.			
Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.62% anual, pago mensual hasta enero de 2026.	(1)	248,615	277,195
Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.62% anual, pago mensual hasta marzo de 2026.	(1)	139,016	154,434
Préstamo que devenga una tasa de interés del 9.62% anual, pago mensual hasta junio de 2023.	(1)	26,965	-
Sobregiro con tasa de interés del 9%.		12,167	-
		<u>426,764</u>	<u>431,629</u>
Corto plazo		83,811	33,676
Largo plazo		342,953	397,953
		<u>426,764</u>	<u>431,629</u>

(1) Las obligaciones con Banco Procredit C.A. están garantizadas con hipoteca sobre el terreno y construcción.

- (1) Las obligaciones con Banco Procredit C.A. están garantizadas con hipoteca sobre el terreno y construcción.

NOTA 14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	..31 de Diciembre del...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	11,982	8,874
Bonificación por desahucio	3,676	2,988
	<u>15,658</u>	<u>11,861</u>

La compañía mantiene dos planes de beneficios definidos que cubren sustancialmente a todos sus empleados, un resumen de estas obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

1. Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS. En el caso del trabajador que hubiere cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal, de acuerdo con las normas de ese Código.

Los movimientos en el valor presente de la obligación jubilación patronal, fueron como sigue:

	..31 de Diciembre del...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	8,874	7,280
Costos de los servicios del período corriente	2,448	2,129
Costos por intereses	378	293

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

Pérdida (ganancia actuarial)	603	(555)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(321)	(273)
Saldo final	<u>11,982</u>	<u>8,874</u>

2. Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos de la provisión por desahucio, fueron como sigue

..31 de Diciembre del...

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	2,988	2,631
Costos de los servicios del período corriente	507	707
Costos por intereses	125	104
Pérdida (ganancia actuarial)	306	(305)
Beneficios pagados	(250)	(150)
Saldo final	<u>3,676</u>	<u>2,988</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al resultado del año.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	3.62%	4.25%

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

Tasa de rendimiento financiero	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	3.00%	3.00%
Tabla de rotación (promedio)	12.42%	11.03%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS en el año 2002.

NOTA 15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 3 millones, están obligados a presentar un anexo de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no superaron el importe acumulado mencionado.

NOTA 16. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

12.1 Transacciones comerciales.- Los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas se desglosan como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Accionistas y otros relacionados		
Compras	31,081	22,427
Cuentas por cobrar	-	38,173
Cuentas por pagar	1,645	315

12.2 Compensación del personal clave de la gerencia. - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios a corto plazo	24,311	23,799
	<u>24,311</u>	<u>23,799</u>

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

Los componentes de la compensación a los directivos y ejecutivos clave son determinados con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado. Adicionalmente el Representante Legal es el beneficiario de los pagos por arriendo de oficinas.

NOTA 17. INGRESOS NETOS POR PROPIEDADES DE INVERSION

Un detalle de ingresos no operacionales se presenta a continuación:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arriendo	24,000	18,000
Menos:		
Gastos de depreciación	<u>(3,877)</u>	<u>(1,694)</u>
	<u>20,123</u>	<u>16,306</u>

NOTA 18. COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS

Un detalle de costos de producción se presenta a continuación:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Costo de ventas</i>		
Consumo de materia prima	299,554	303,004
Utilización de mano de obra directa	81,587	67,268
Costos indirectos de fabricación	59,642	80,515
Otros costos indirectos	<u>540</u>	<u>-</u>
	<u>441,323</u>	<u>450,787</u>

NOTA 19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Composición:

(Ver página siguiente)

INMOCISNE CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(En US\$ dólares)

	..31 de diciembre del..	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Gastos de administración y venta:</i>		
Beneficios sociales	33,009	35,953
Alimentación personal	4,536	5,313
Seguros	5,201	5,455
Servicios Básicos	2,288	1,791
Arriendo	1,500	1,800
Impuestos	2,263	462
Depreciación	1,052	1,145
Participación de trabajadores en las utilidades	3,474	5,113
Legales	88	1,202
Mantenimiento Vehículos	97	2,442
Capacitaciones	3,581	564
Suministros de limpieza	102	53
Útiles de oficina	389	1,617
Gastos de gestión	7,820	6,216
Otros	25,452	14,763
	<u>90,853</u>	<u>83,889</u>

NOTA 20. PATRIMONIO

16.1 Capital social.- La Compañía cuenta con un capital social representado por 1.000 participaciones, con un valor nominal de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

16.2 Reserva Legal.- La ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16.3 Resultados acumulados.- Las utilidades que no se han capitalizado o distribuidos a los accionistas se incluyen en este rubro que también incluye los resultados de la adopción de la NIIF para las Pymes.

NOTA 21. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

NOTA 22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 30 de marzo del 2020 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

NOTA 23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Brote de enfermedad por Coronavirus (COVID 19)

COVID 19 es una enfermedad respiratoria nueva identificada en Wuhan, China a finales del 2019; el aumento significativo de casos confirmados, llevó a que la Organización Mundial de la Salud (OMS) la declarara "como una pandemia".

A fin de controlar la emergencia sanitaria, el presidente de la República, con Decreto Ejecutivo No.1017 de 16 de marzo de 2020, declaró el estado de excepción en todo el Ecuador, adoptando entre otras, medidas tales como: suspensión del ejercicio del derecho a la libertad de tránsito, asociación y reunión; restricción de circulación vehicular; suspensión de la jornada laboral presencial del sector público y privado y; la suspensión de términos y plazos en procesos judiciales, administrativos y alternativos de solución de conflictos.

Efectos en los estados financieros adjuntos

La propagación posterior de este nuevo coronavirus no proporciona aún evidencia adicional sobre la situación que existía al 31 de diciembre de 2019. A la fecha de emisión de estos estados financieros, no es posible estimar los efectos económicos y financieros de la crisis originada por COVID 19 en: el comercio nacional e internacional, en los flujos de capitales, en el valor de las empresas y eventual deterioro de algunos de sus activos, en la continuidad de las empresas, en los indicadores de empleo y, en la dificultad de atender compromisos y obligaciones.

Excepto por lo mencionado sobre COVID 19, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han producido eventos subsecuentes que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran requerir ajuste o revelación a los adjuntos estados financieros.



Alba Paz
Gerente General



Diana Janeta
Contadora General