

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.**

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre  
de 2018 y 2017

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

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
DICIEMBRE 31 DE 2018**

**ÍNDICE**

<b>1. Abreviaturas usadas</b>	<b>2</b>
<b>2. Opinión de los Auditores Independientes</b>	<b>3 - 5</b>
<b>3. Estado de situación financiera</b>	<b>6 - 7</b>
<b>4. Estado de resultados integrales</b>	<b>8</b>
<b>5. Estados de cambio en el patrimonio</b>	<b>9</b>
<b>6. Estados de flujo de efectivo</b>	<b>10</b>
<b>7. Notas a los estados financieros</b>	<b>11</b>

**INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
DICIEMBRE 31 DE 2018**

**Abreviaturas usadas**

US\$	-	Dólar estadounidense
S.R.I	-	Servicio de Rentas Internas
I.V.A.	-	Impuesto al Valor Agregado
R.U.C.	-	Registro Único de Contribuyentes
I.E.S.S.	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Norma Internacional de Contabilidad
CINIIF	-	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de:  
**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Fundamento de la opinión**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Cuestiones clave de la Auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

### Valoración de los activos de propiedad de inversión

La valoración de los activos de propiedad de inversión implica que la dirección realice juicios complejos sobre la valoración del valor razonable de las propiedades de inversión adicionalmente cambios en estas hipótesis pueden tener un impacto material en los estados financieros.

Como procedimiento de auditoria hemos revisado la documentación física de cada uno de los avalúos conciliados con estados financieros al 31 de diciembre de 2018. Es necesario indicar que las valoraciones fueron efectuadas por peritos independientes, mismos que se encuentran debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador

## **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

4. La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.
6. Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros**

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoria que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoria realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
8. Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:
  - 8.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
  - 8.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las

circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- 8.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
  - 8.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
  - 8.5. 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
9. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### ***Informe sobre otros requerimientos legales y normativos***

10. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2018, así como el informe respecto al grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

**UHY Assurance & Services Auditores Cia. Ltda.**  
RNAE 0603



Edgar Ortega Haro  
Socio de Auditoría

Quito, 20 de Abril de 2019

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Activos	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$ 572.813	590.599
Cuentas por cobrar neto de estimación de pérdidas esperadas de US\$193 en el 2018 y US\$43.079 en el 2017 (Nota 5)	29.894	225.217
Activos financieros corrientes (Nota 6)	26.495	26.495
Gastos pagados por anticipado	26.211	0
Activos por impuestos corrientes (Nota 7)	<u>0</u>	<u>66.268</u>
Total activos corrientes	<u>655.513</u>	<u>908.579</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar largo plazo (Nota 5)	0	7.269
Propiedades y equipo (Nota 8)	57.546	64.756
Propiedades de inversión (Nota 9)	27.825.728	27.768.955
Inversiones disponibles para la venta (Nota 10)	146.403	129.248
Activo por impuesto diferido (Nota 11)	<u>29.655</u>	<u>275.044</u>
Total activos no corrientes	<u>28.069.333</u>	<u>28.245.282</u>
<b>Total Activos</b>	<b>US\$ <u>28.714.846</u></b>	<b><u>29.153.861</u></b>



Maria del Jesus Pastrano  
Gerente General  
INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.



Mónica Daza Rodríguez  
Contadora General  
INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Pasivos y Patrimonio de los Socios	Al 31 de diciembre de:	
	2018	2017
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar (Nota 12)	US\$ 474,225	357,803
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 13)	1,564,568	1,334,233
Obligaciones corrientes (Nota 14)	235,773	15,711
Pasivos acumulados (Nota 15)	375,178	130,478
Ingresos diferidos (Nota 16)	<u>533,766</u>	<u>535,767</u>
Total pasivos corrientes	<u>3,183,510</u>	<u>2,373,992</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Cuentas por pagar (Nota 12)	278,967	982,170
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 13)	6,500,000	7,898,615
Beneficios a empleados largo plazo (Nota 17)	13,363	12,578
Ingresos diferidos largo plazo (Nota 16)	<u>2,776,924</u>	<u>3,310,691</u>
Total pasivos no corrientes	<u>9,569,254</u>	<u>12,204,054</u>
Total Pasivos	US\$ <u>12,752,764</u>	<u>14,578,046</u>
<b>Patrimonio de los Socios</b>		
Capital social - 8,362,200 participaciones de US\$1 cada una, suscritas y pagadas (Nota 18)	8,362,200	8,362,200
Reserva legal (Nota 18)	100,772	85,240
Otros resultados integrales (Nota 18)	9,839	4,358
Adopción primera vez NIIF	3,787,957	3,787,957
Resultados acumulados (Nota 18)	2,311,529	1,846,934
Resultado del ejercicio	<u>1,380,985</u>	<u>489,119</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$ <u>15,962,082</u>	<u>14,575,815</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ <u>28,714,846</u>	<u>29,153,861</u>

  
Mónica de Jesús Paredón  
Gerente General

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

  
Mónica Chequillo  
Contadora General

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Ingresos por actividades ordinarias (Nota 19)	<u>3.795.494</u>	<u>3.431.567</u>
Gastos ordinarios		
Gastos de administración y generales (Nota 20)	<u>(2.000.644)</u>	<u>(2.328.698)</u>
Utilidad ordinaria	<u>1.794.850</u>	<u>1.102.869</u>
Ganancias / pérdidas		
Ganancias (Nota 21)	693.700	75.323
Pérdidas	<u>(403.757)</u>	<u>(485.689)</u>
Total ganancias / (pérdidas) neto	<u>289.942</u>	<u>(410.366)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	<u>2.084.793</u>	<u>692.503</u>
Impuesto a la renta corriente (Nota 22)	(464.231)	(296.045)
Impuesto diferido	<u>(239.577)</u>	<u>92.661</u>
Resultado líquido del ejercicio	US\$ <u>1.380.985</u>	<u>489.119</u>
Otros resultados integrales		
Ganancias / pérdidas actuariales	<u>5.283</u>	<u>7.459</u>
Total otros resultados integrales	<u>5.283</u>	<u>7.459</u>
Total resultado integral del ejercicio	<u>1.386.267</u>	<u>496.578</u>
Utilidad (Pérdida) neta por participación	US\$ <u>0.17</u>	<u>0.06</u>

  
 Gerente General  
 INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

  
 Contadora General  
 INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA.

INMOBILIARIA INMOELMANIA CIA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	Capital Social	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados			Total
				Aplicación de NIF por primera vez	Ganancias / (pérdidas) acumuladas	Resultado del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8.362.200	67.959	(3.103)	3.787.957	1.518.612	345.661	14.079.237
Transferencia del resultado	0	0	0	0	329.321	(345.661)	(17.280)
Apropiación de reserva legal	0	17.280	0	0	0	0	17.280
Resultado integral del ejercicio	0	0	7.459	0	0	489.119	496.578
Saldo al 31 de diciembre de 2017	8.362.200	85.249	4.356	3.787.957	1.846.933	489.119	14.575.615
Transferencia del resultado	0	0	0	0	489.119	(489.119)	0
Apropiación de reserva legal	0	24.523	0	0	(24.523)	0	0
Resultado integral del ejercicio	0	0	5.283	0	0	1.380.985	1.386.207
Saldo al 31 de diciembre de 2018	8.362.200	109.772	9.639	3.787.957	2.311.529	1.380.985	15.962.082



María de Jesús Pastora  
Gerente General

INMOBILIARIA INMOELMANIA CIA. LTDA



Mónica Cuatrecasas  
Comptadora General

INMOBILIARIA INMOELMANIA CIA. LTDA

INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	Años terminados el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación	US\$	
Efectivo recibido de clientes	4.190.190	3.206.723
Efectivos pagados a proveedores, empleados	(1.207.445)	(7.485.809)
Efectivo provisto en las operaciones	<u>907.750</u>	<u>720.920</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adiciones de propiedad, planta y equipo (Nota 4)	-	(18.000)
Venta de propiedad de inversión (Nota 4)	260.000	(504.449)
Inversiones disponibles para la venta (Nota 5)	(17.155)	-
Disminución en activos financieros corrientes	0	4.736
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	<u>242.845</u>	<u>(517.713)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Obligaciones financieras	(1.168.280)	(1.224.625)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>(1.168.280)</u>	<u>(1.224.625)</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(17.586)</u>	<u>78.587</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	590.599	512.011
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$ <u>572.913</u>	<u>590.599</u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Resultado integral del ejercicio	1.379.461	480.110
Ganancias/Perdidas actuariales	<u>5.283</u>	<u>7.459</u>
Ajustes		
Otros resultados integrales	(5.283)	(7.459)
Depreciación y deterioro de propiedades de inversión	356.572	341.336
Depreciación de maquinaria y equipo	7.210	5.643
Baja de propiedades de inversión	-	299.782
Ajustes depreciación propiedad de inversión	(864.621)	(29.228)
Provisión para cuentas incobrables	(42.886)	4.465
Provisión obligaciones patronales	5.136	9.368
Participación trabajadores	367.905	122.208
Impuesto a la renta	464.231	236.045
Impuesto diferido	230.577	(97.641)
Deterioro de inversiones	-	53.251
Otros ingresos	-	(1.134)
Utilidad venta de propiedad de inversión	<u>38.715</u>	<u>-</u>
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	245.478	130.084
Activos por impuestos corrientes	(187.727)	(43.261)
Cuentas por cobrar a largo plazo	7.269	11.400
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(617.808)	(68.315)
Obligaciones corrientes	15.638	(248.059)
Pasivos acumulados	(123.203)	(87.668)
Cuentas por pagar a largo plazo	(535.767)	(441.651)
Ingreso diferido a largo plazo	-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>907.750</u>	<u>720.920</u>



Mercedes Alicia Tardiani  
Gerente General  
INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA



Mónica Cristina Rodríguez  
Contadora General  
INMOBILIARIA INMOELMANA CIA. LTDA

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**(1) Constitución y objeto**

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., se constituyó como Compañía de Responsabilidad Limitada con domicilio principal en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Séptimo del Distrito Metropolitano de Quito el 23 de enero de 2006, aprobada mediante Resolución 07.Q.U.001675 el 18 de abril 2007 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el 15 de mayo del 2007.

Mediante escritura pública otorgada el 19 de junio del 2009 ante la Notaría Décima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, se efectúa el cambio de denominación de la Compañía INMOBILIARIA GSM CÍA. LTDA., por INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA LTDA., y la reforma de estatutos de la Compañía como consecuencia del cambio de nombre.

El principal objeto social de la Compañía es el comercio de materiales para la construcción de todo tipo de bienes, sea en calidad de proveedores o comerciantes directos y construcción y adquisición de todo tipo de bienes raíces o edificios con el fin de realizar construcciones para el arrendamiento y venta.

**(2) Base de presentación y preparación de estados financieros**

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

**Bases de preparación.-**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**Pronunciamientos contables y su aplicación.**

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

Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias"	1 de enero de 2017
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.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

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" y 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

**Declaración de cumplimiento.-**

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

**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 INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017; 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 2018 y 2017, se acompañan adicionalmente de las presentes notas explicativas.

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**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 acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**Periodo económico.-**

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

**Efectivo y equivalentes de efectivo.-**

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

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**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.

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.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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.

**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;

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- 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.

**Pagos anticipados.-**

Corresponden principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

**Propiedades y equipos.-**

**Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

**Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.-** son registradas al costo menos la depreciación acumulada y 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.

**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.

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

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

<u>Tipo de Activo</u>	<u>% Depreciación</u>
Maquinaria y equipo	10%

**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.

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.

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.

**Propiedad de Inversión. –**

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**Medición en el momento del reconocimiento.**- Las partidas de propiedad de inversión se miden inicialmente por su costo incluyendo los costos de la transacción.

El costo de la propiedad de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja de precio y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que se pueda operar de la forma prevista para la administración.

Cuando el valor según libros es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libro es ajustado a su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gastos en los resultados de la compañía.

**Medición posterior al reconocimiento inicial.** - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión son medidas a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan al resultado en el periodo en que se producen.

**Disposiciones de propiedades de inversión.** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros de activo a la fecha de la transacción.

#### **Depreciación de propiedades de inversión.-**

Los gastos por depreciación en las propiedades de inversión se cargan a los resultados del periodo aplicando el método de la línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

<b>Tipo de bienes</b>	<b>Número de años</b>
Edificios estructuras grandes	50
Edificios estructuras pequeñas	35
Instalaciones	15

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

**Vida útil de las propiedades de inversión.-**

La determinación de las vidas útiles de los componentes de la vida útil definida involucra juicios y supuesto que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, la Compañía mantiene como política capitalizar los costos financieros durante el periodo de construcción o adquisición, en tanto estos activos califiquen por extensión del tiempo en puesta en operación y por los montos de inversión involucrados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registradas con cargo a resultados en el periodo que ocurren.

**Deterioro de activos no financieros. -**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) y sujetos a no amortización (intangibles) se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no pueden recuperar su valor en libro. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede al valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su valor en venta o en su valor en uso. Para efecto de la evaluación por deterioro los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que genere flujo de efectivos identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso de que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

**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

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo 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.

#### **Beneficios a los empleados, corto plazo.-**

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en 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 de los gastos de operación.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **Obligaciones financieras.-**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estas obligaciones se registran subsecuentemente a su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el Estado de Resultados durante método del interés efectivo.

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

#### **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

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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.

**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 impositivos 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 2018 y 2017 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 25% y 22%, respectivamente, no obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% para el año 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 28%, (25% para el año 2017). Así mismo la tarifa será el 22% para micro y pequeñas empresas.

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 2017 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. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

**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 impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos,

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

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 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 hasta 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.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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 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.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

A partir del anticipo de impuesto a la renta determinado para el ejercicio fiscal 2019, y conforme a las reformas introducidas 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 2018, 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.

#### **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.

**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.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

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 las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costo 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:

#### Bases Técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31-Dic-2018</u>
Tasa de descuento	7.72%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	1.50%

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 las obligaciones corporativas de alta calidad, al final del período sobre el que se informa.

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 empresa a la fecha de la valoración actuarial.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(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

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

**(3) Saldo con partes relacionadas**

Un resumen de los principales saldos con partes relacionadas se indica a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US \$)	
<b>Cuentas por cobrar (Nota 6)</b>		
Mega Santamaría S.A.	-	57.233
Inmobiliaria y representaciones LEO	-	105.914
	<u>-</u>	<u>163.147</u>
<b>Cuentas por pagar (Nota 12)</b>		
<b>Corto plazo</b>		
Mega Santamaría S.A.	362.303	107
	<u>362.303</u>	<u>107</u>
<b>Largo plazo</b>		
Mega Santamaría S.A.	236.122	944.318
	<u>236.122</u>	<u>944.318</u>
<b>Ingresos diferidos (Nota 16)</b>		
<b>Corto plazo</b>		
Mega Santamaría S.A.	<u>468.767</u>	<u>468.767</u>
<b>Largo plazo</b>		
Mega Santamaría S.A.	<u>2.501.477</u>	<u>2.970.243</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta se halla conformada por:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Banco Internacional S.A	340.620	143.181
Banco de la Producción - Produbanco S.A	224.501	439.293
Banco UBS Suiza-Zurich	7.791	8.125
	<u>572.913</u>	<u>590.599</u>

(5) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

		Diciembre 31	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en US \$)	
<b>Corriente</b>			
Clientes		19.266	56.205
Relacionadas	<b>Nota 3</b>	-	163.147
Otras cuentas por cobrar/Valor inicial de concesión		7.270	45.617
Otras cuentas por cobrar		3.423	1.446
Anticipo proveedores		128	1.881
(-) Provisión de perdidas esperadas	<b>5,1</b>	(193)	(43.079)
		<u><b>29.894</b></u>	<u><b>225.217</b></u>
		Diciembre 31	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en US \$)	
<b>No Corriente</b>			
Otras cuentas por cobrar/Valor inicial de concesión		-	7.533
Otras cuentas por cobrar/intereses no devueltos		-	(264)
		<u><b>-</b></u>	<u><b>7.269</b></u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(5.1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la provisión de pérdidas esperadas se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Saldo inicial	(43.079)	(39.124)
Provisión del año	(193)	(4.465)
Reversos	90	510
Castigos	42.989	-
	<u>(193)</u>	<u>(43.079)</u>

(6) Activos financieros corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de activos financieros corrientes es como se detalla a continuación.

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Intereses por Cobrar	1.408	1.408
Fondos de Inversión	25.087	25.087
	<u>26.495</u>	<u>26.495</u>

- i. Corresponde a un saldo por cobrar a Anglo S.A, dicha compañía está en liquidación por lo que la inversión no genera movimiento.

(7) Activos por impuestos corrientes

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de activos por impuestos corrientes es como se detalla a continuación.

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Crédito tributario IVA	-	66.268
	<u>-</u>	<u>66.268</u>

(8) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de propiedad y equipo es como se indica a continuación:

(Ver página siguiente)

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Maquinaria y equipo	75.900	75.900
(-) Depreciación acumulada propiedades y equipo	(18.354)	(11.144)
	<u>57.546</u>	<u>64.756</u>

El movimiento de propiedades y equipos por los años 2018 y 2017, se resume a continuación:

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

<u>Cuenta</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2018</u>
Maquinaria y equipo	57.900	18.000	75.900	-	75.900
Depreciación acumulada	-5.500,56	(5.643)	(11.144)	(7.210)	(18.354)
<b>Propiedades y equipos, netos de depreciación acumulada</b>	<b><u>52.399</u></b>		<b><u>64.756</u></b>		<b><u>57.546</u></b>

(9) **Propiedades de inversiones**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de propiedades de inversión es como se indica a continuación:

(Ver página siguiente)

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Terrenos	10.434.214	10.685.499
Edificios	19.408.432	19.408.432
(-) Depreciación y deterioro acumulada	(2.016.918)	(2.324.966)
	<b><u>27.825.728</u></b>	<b><u>27.768.965</u></b>

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

El movimiento de propiedades de inversión por los años 2018 y 2017, se resume a continuación:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Cuenta	31/12/2017					31/12/2018		
	Saldo	Adiciones	Bajas	Reclasificaciones	Saldo	Ventas	Reversión-Deterioro	Saldo
Terrenos	10.685.499	-	-	-	10.685.499	-251.285	-	10.434.214
Edificios	19.203.765	-	-299.782	504.449	19.408.432	-	-	19.408.432
Construcciones en curso	-	522.449	-	-522.449	-	-	-	-
	29.889.264	522.449	-299.782	-18.000	30.093.931	-251.285	-	29.842.646
Depreciación y deterioro acumulado	-2.012.358	-341.786	29.678	-	-2.324.966	-356.572	664.621	-2.016.918
<b>Propiedades y equipos, netos de depreciación y deterioro acumulada</b>	<b>27.876.905</b>				<b>27.768.965</b>			<b>27.825.728</b>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(10) Inversiones disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones disponibles para la venta son como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US \$)	
Corporación Favorita	51.435	39.046
Cridesa	75.264	70.560
Industrias Ales	17.979	17.979
Sociedad Agrícola San Carlos	1.725	1.663
	<u>146.403</u>	<u>129.248</u>

(11) Activo por impuesto diferido

Al 31 de diciembre de 2018, el activo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en US \$)	
AID /Jubilación patronal y desahucio	1.524	-
AID/ Deterioro de cuentas por cobrar	-	10.272
AID/ Propiedades y equipos	28.131	258.960
AID/Crédito Tributario	-	5.812
	<u>29.655</u>	<u>275.044</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

**(12) Cuentas por pagar**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

		Diciembre 31	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en US \$)	
<b>Corto plazo</b>			
Relacionadas	<b>Nota 3</b>	362.303	-
Otras cuentas por pagar		103.092	348.046
Proveedores locales no relacionados		8.830	9.757
		<u>474.225</u>	<u>357.803</u>
<b>Largo plazo</b>			
Relacionadas	<b>Nota 3</b>	236.122	944.318
Otras cuentas por pagar		42.844	37.852
		<u>278.967</u>	<u>982.170</u>

**(13) Obligaciones con instituciones financiera**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones con instituciones financieras se conforman según el siguiente detalle:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

		Diciembre 31	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en US \$)	
<b>Corto plazo</b>			
Banco Produbanco	i	1.397.187	1.300.188
Interés por pagar		167.380	34.045
		<u>1.564.568</u>	<u>1.334.233</u>
<b>Largo plazo</b>			
Banco Produbanco	i	-	1.398.343
Banco UBS	ii	6.500.000	6.500.272
		<u>6.500.000</u>	<u>7.898.615</u>

i. Corresponde a un préstamo realizado en el Banco Produbanco en el año 2014, a una tasa de interés anual del 7,66%, con pagos mediante tabla de amortización hasta octubre de 2019.

ii. Corresponde a un préstamo realizado a un banco del exterior UBS en el año 2016 y renovado en el 2018, a una tasa de interés anual del 3,75%, con pagos mediante tabla de amortización hasta mayo de 2021.

**(14) Obligaciones corrientes**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en US \$)	
Con el I.E.S.S.		5.577	6.433
Con la administración tributaria	<b>14,1</b>	230.196	7.922
Empleados		-	1.356
		<u>235.773</u>	<u>15.711</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(14.1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras obligaciones corrientes se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Retenciones de IVA	6.327	2.019
Retenciones en la fuente	2.980	5.902
IVA por pagar	16.466	-
Impuesto a la Renta	204.424	-
	<u>230.196</u>	<u>7.922</u>

(15) Pasivos acumulados

El detalle de los pasivos acumulados es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en US \$)	
Décimo tercer sueldo	1.356	1.650
Décimo cuarto sueldo	885	1.249
Vacaciones	5.033	5.371
Participación trabajadores	367.905	122.206
	<u>375.178</u>	<u>130.478</u>

(16) Ingresos diferidos

La cuenta ingresos diferidos por concesiones comerciales, se encuentra conformada según el siguiente detalle:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

		Diciembre 31	
		2018	2017
		(en US \$)	
<b>Corto plazo</b>			
Otras no relacionadas		65.000	67.000
Mega Santamaría S.A.	<b>Nota 3</b>	468.767	468.767
		<u>533.766</u>	<u>535.767</u>
<b>Largo plazo</b>			
Mega Santamaría S.A.	<b>Nota 3</b>	2.501.477,00	2.970.243
Otros no relacionadas		275.447,48	340.448
		<u>2.776.924</u>	<u>3.310.691</u>

**(17) Beneficios empleados a largo plazo**

El detalle de la cuenta es como sigue:

		Diciembre 31	
		2018	2017
		(en US \$)	
Jubilación patronal		7.611	5.997
Desahucio		5.751	6.581
		<u>13.363</u>	<u>12.578</u>
<b>Movimiento</b>			
		<u>Desahucio</u>	<u>Jubilación patronal</u>
Saldo al inicio del año		6.581	5.997
Costo neto del periodo		2.709	3.387
Pérdidas reconocidas en el ORI		(3.511)	(1.498)
Beneficios pagados		(28)	-
Ajustes		-	(275)
Saldo al final del año		<u>5.751</u>	<u>7.611</u>

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### Patrimonio

##### (18) Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 8,362,200 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de US\$ 1 cada una.

##### Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

##### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, excepto por los ajustes provenientes de la adopción de las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Norma Internacional de Información Financiera 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.

##### Otros resultados integrales

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos neto por concepto de pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales.

La Compañía aplica este tratamiento contable a partir en función a lo establecido en NIC 19, estos importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

**(19) Ingresos por actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias, se encuentran conformados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	Diciembre 31 (en US \$)	<u>2017</u>
Alicuotas	377		1.535
Arriendos	3.239.820		2.881.398
Arriendos VIC	555.297		544.913
Otros ingresos	-		3.721
	<u>3.795.494</u>		<u>3.431.567</u>

**(20) Gastos administrativos y de ventas**

Los gastos administrativos, se encuentran conformados de la siguiente manera:

(Ver página siguiente)

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

	2018	Diciembre 31 (en US \$)	2017
Honorarios, comisiones y dietas	554.839		485.678
Mantenimiento y reparación	190.905		470.011
Otros gastos	5.617		358.540
Depreciación propiedades de inversión	344.714		341.336
Sueldos, beneficios y otros	234.898		267.239
Impuestos, contribuciones y otros	174.385		189.073
Gasto participación trabajadores	367.905		122.206
Beneficios sociales e indemnizaciones	27.690		40.460
Seguro y reaseguros	28.981		25.990
Depreciación propiedades y equipo	7.210		5.643
Jubilación patronal	2.926		5.428
Provisión cuentas incobrables	193		4.465
Gastos viajes	21.227		4.446
Desahucio	2.231		3.468
Servicios básicos	1.923		2.850
Notarios y registrados de la propiedad	-		1.865
Arrendos bienes inm. Sociedad	35.000		-
	<u>2.000.644</u>		<u>2.328.698</u>

(21) Ganancias

Las ganancias, se encuentran conformadas de la siguiente manera:

	2018	Diciembre 31 (en US \$)	2017
Utilidad venta de activos	26.910		-
Rendimientos financieros	2.351		64.171
Otros ingresos	16.953		-
Reversion por deterioro	634.567		554
Dividendos ganados GC	12.919		10.598
	<u>693.700</u>		<u>75.323</u>

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

(22) Impuesto a la renta

El detalle del impuesto a la renta es como sigue:

	2018	Diciembre 31 (en US \$)	2017
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>2.452.697</b>		<b>814.708</b>
<b>Menos:</b> 15% participación trabajadores	(367.905)		(122.206)
<b>Partidas Conciliatorias:</b>			
(-) Ingresos exentos	(12.919)		(10.598)
(+) Gastos no deducibles	429.779		387.833
(*) Particip. trab. atribuible a ingresos exentos	1.938		1.590
	<u>1.856.925</u>		<u>1.345.660</u>
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>1.856.925</b>		<b>1.345.660</b>
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>464.231</b>		<b>296.045</b>
<b>Pago impuesto a la renta</b>			
<b>Menos:</b> Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-		-
<b>Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado</b>	<b>464.231</b>		<b>296.045</b>
<b>Más:</b> Saldo del anticipo pendiente de pago	-		-
<b>Menos:</b> Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(253.995)		(247.031)
<b>Menos:</b> Crédito tributario años anteriores	(5.812)		(54.826)
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>204.424</b>		<b>(5.812)</b>

(23) 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.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

#### Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo del Impuesto a la Renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Para el pago del anticipo de impuesto a la renta, será el valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo, y en el caso de accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital, menos el crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuye dividendos, hasta los límites establecidos para el mismo.

El valor resultante deberá ser pagado en dos cuotas iguales, según el noveno dígito del RUC del contribuyente en los meses de julio y septiembre.

Este anticipo, que constituye crédito tributario para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso, será pagado en las fechas antes señaladas, sin que, para el efecto, sea necesaria la emisión de títulos de crédito ni de requerimiento alguno por parte de la Administración.

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

#### 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.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- 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.
- 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.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- 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.
- 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**

Eliminación del pago mínimo del anticipo del Impuesto a la Renta.

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.

Se mantiene el crédito tributario por ISD pagado en la importación de insumos, materias primas y bienes de capital.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

- **Remisión de interés, multas y recargos**

Reestructuración de intereses en deudas tributarias por año  
Las sociedades que se acojan a esta remisión no podrán acceder a este beneficio por un período de al menos 10 años.

- **Reformas enfocadas en el desarrollo de viviendas de interés social**

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.

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**

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.

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.

El beneficio no aplica en la actividad petrolera ni a otra actividad relacionada con recursos naturales no renovables.

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.

Devolución de IVA en la exportación de servicios, conforme lo determine el Comité de Política Tributaria.

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Reglamento establecerá las condiciones y procedimiento para la aplicación de este incentivo.

- **Otras reformas**

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.

Se establece que todas las inversiones que se realizaron en Manabí y Esmeraldas, acogidos a la Ley de Solidaridad, podrán aplicar los nuevos beneficios y plazos establecidos en esta Ley.

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.

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.

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.

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.

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.

Tarifa 0% de IVA para vehículos eléctricos de uso particular, transporte público y de carga.

Tarifa 0% de ICE para vehículos motorizados eléctricos para transporte público de pasajeros, siempre que cuenten con las autorizaciones de la entidad competente.

## INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

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.

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

#### **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 2018 y 2017, 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 2017, 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 Servicios 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.

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

**INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2018 y 2017**

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

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.

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 2018, 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.

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

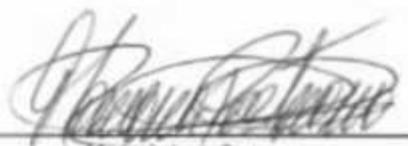
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**(24) Eventos subsecuentes**

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros no se han presentado eventos que se conozca en la opinión de la administración de la Compañía, que puedan afectar la marcha de la misma o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se haya revelado en los mismos.

**(25) Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 29 de 2019, y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de socios sin modificaciones.



María de Jesús Pastrano

Gerente General

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.



Mónica Chuquilla Toctaguano

Contadora General

INMOBILIARIA INMOELMANA CÍA. LTDA.