

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. EN LIQUIDACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estados de situación financiera	2 - 3
Estados de resultado integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de efectivo	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 – 26

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U. S. Dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		175	289
Cuentas por cobrar comerciales	3	46,108	88,215
Inventarios	4	14,673	332,598
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	5	<u>709,813</u>	<u>521,793</u>
Total activos corrientes		<u>770,769</u>	<u>942,895</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar largo plazo	6,18	325,741	325,741
Activo fijo, neto	7	23,386	23,386
Inversiones en acciones	8	71,912	19,797
Activo por impuestos diferidos	9	<u>46,399</u>	<u>31,417</u>
Total activos no corrientes		<u>467,438</u>	<u>400,341</u>
TOTAL		<u>1,238,207</u>	<u>1,343,236</u>

Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador

Santiago Córdova
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	10	58,646	207,765
Prestamos de personas naturales	11 , 18	50,184	49,850
Partes relacionadas		<u>14,210</u>	<u>14,210</u>
Total pasivos corrientes		<u>123,040</u>	<u>271,825</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	13 , 18	<u>1,068,273</u>	<u>1,907,855</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1,191,313</u>	<u>2,179,680</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	16		
Capital social		73,700	73,700
Reserva legal		5,332	5,332
Reserva facultativa			19,830
Reserva de capital			39,613
Superávit por revaluación			389,174
Resultados por adopción de las Niif			(85,703)
Resultados acumulados		<u>(32,138)</u>	<u>(1,278,390)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>46,894</u>	<u>(836,444)</u>
TOTAL		<u>1,238,207</u>	<u>1,343,236</u>

Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador

Santiago Córdova
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
GASTOS			
Gastos de personal y administrativos	17	157,028	61,948
Gastos financieros		36	143
Otros (ingresos) gastos, neto		<u>(117,576)</u>	<u>14,860</u>
Total		<u>39,488</u>	<u>76,951</u>
(PERDIDA) ANTES IMPUESTO A LA RENTA		<u>(39,488)</u>	<u>(76,951)</u>
Menos:			
Impuesto a la renta	14		<u>645</u>
(PERDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		<u>(39,488)</u>	<u>(77,596)</u>

Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador

Santiago Córdova
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Resultados por adopción de las Niif</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	73,700	5,332	19,830	39,613	389,174	(85,703)	(1,665,999)	(1,224,053)
(Pérdida) neta							(77,596)	(77,596)
Ajuste cuenta por pagar Marcia Vaca							499,205	499,205
Ajuste cuenta por pagar Pablo Cuvi	_____	_____	_____	_____	_____	_____	<u>(34,000)</u>	<u>(34,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	73,700	5,332	19,830	39,613	389,174	/85,703)	(1,278,390)	(836,444)
Compensación pérdidas			(19,830)	(39,613)	(389,174)	(85,703)	362,914)	-
Absorción pérdidas Marcia Vaca							915,476	915,476
Ajuste años anteriores							7,350	7,350
(Pérdida) neta							<u>(39,488)</u>	<u>(39,488)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>73,700</u>	<u>5,332</u>	_____	_____	_____	_____	<u>(32,138)</u>	<u>46,894</u>

Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador

Santiago Cordova
Contador General

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros		51
Efectivo de proveedores	19,008	(59,917)
Otros gastos	<u>(38,819)</u>	<u>(15,054)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(19,811)</u>	<u>(74,920)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos	<u>19,698</u>	<u>69,334</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>19,698</u>	<u>69,334</u>
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
(Disminución) neta del año	(113)	(5,586)
Saldo al comienzo del año	<u>289</u>	<u>5,875</u>
Saldo al final del año	<u>176</u>	<u>289</u>

Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal - Liquidador

Santiago Córdova
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A. - EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

(Expresados en U. S. Dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Conciliación entre la (pérdida) neta, con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		
(Pérdida) neta	<u>(39,488)</u>	<u>(77,596)</u>
Ajustes para conciliar la (pérdida) neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación:		
Provisión cuentas incobrables	18,559	
Depreciación del activo fijo		18,614
Impuesto a la renta calculado	-	645
Ajuste de inversiones a valor patrimonial proporcional	4,082	
Ingresos por impuestos diferidos	(13,042)	
Ajustes cuentas por cobrar y pagar, neto	<u>(25,925)</u>	<u>-</u>
Total	<u>(16,326)</u>	<u>19,259</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Cuentas por cobrar comerciales		(4,860)
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	1,906	(9,460)
Cuentas por pagar	(35,331)	
Otras cuentas por pagar	76,368	
Obligaciones fiscales	<u>(6,940)</u>	<u>(2,263)</u>
Total	<u>36,003</u>	<u>(16,583)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(19,811)</u>	<u>(74,920)</u>

Lcdo. Julio Dobronsky
Representante Legal – Liquidador

Santiago Córdova
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRIS. A. - EN LIQUIDACIÓN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. - En Liquidación es una Sociedad Anónima, constituida en la República del Ecuador el 21 de julio del 2010, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en el País o en cualquiera del exterior. La compañía tiene como objeto desarrollar actividades relacionadas con la construcción y edificación, aplicando sistemas constructivos, modulares; así como la industrialización de partes y piezas, aplicadas a la construcción y áreas afines y complementarias. La compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas, acordes con su objeto social.

La compañía nace por la fusión de las compañías Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., la compañía Perfilam Cía. Ltda., y la compañía Dimaaluminio Cía. Ltda. El 29 de diciembre del 2010 la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.II.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., en Sociedad Anónima; el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., simultáneamente la fusión por absorción con las compañías Perfilam Cía. Ltda. (Absorbida) y Dimaaluminio Cía. Ltda. (Absorbida), el aumento de capital por efecto de la fusión de US\$. 5.000 a US\$. 73.700; la adopción de nuevos estatutos de la compañía absorbente; y la disolución sin liquidación de las compañías absorbidas en los términos constantes en las referidas escrituras.

El 12 de abril del 2016, la compañía reformó su objeto social, excluyendo la exclusión de las actividades relacionadas con la construcción y edificación de Proyectos Inmobiliarios. A partir de dicha modificación, el objeto social de la compañía está circunscrito a, “la prestación de todo tipo de servicio, asesoramiento técnico o capacitación, aplicados a la construcción, edificación y ramas afines, pudiendo la compañía realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas”.

SITUACIÓN ACTUAL DE LA EMPRESA

La compañía por diferentes motivos no ha podido desarrollar los proyectos inmobiliarios para los cuales fue constituida. El proyecto Ninallacta desarrollado con la empresa Inmoguia se encuentra en Juicio, según se indica más adelante.

En julio del 2014, la Junta General de Accionistas se reunió para analizar el avance y la situación real del Proyecto El Portal de Casa Grande, y en vista de la imposibilidad de la compañía de seguir con dicho Proyecto por falta de liquidez, el mismo que estaba construido en el terreno de propiedad del Señor Iván Macías Obando, se decidió la terminación de los contratos, la devolución del terreno y obras construidas y se pactó la recepción de \$ 450.000 por parte del señor Macías, en letras a favor de la compañía Inmoseir

Los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2017 registraron pérdidas acumuladas por US\$. 1.278,390 y existen problemas significativos de liquidez, originado principalmente por una contracción importante de sus operaciones y por la deficiente recuperación de las cuentas por cobrar comerciales, situación que ha dificultado a la compañía a cumplir con sus obligaciones comerciales.

Las pérdidas recurrentes junto con los asuntos mencionados en el párrafo anterior indican la existencia de una incertidumbre importante, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha.

Durante los años 2015 y 2016 la compañía fue objeto de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías. Adicionalmente, en el mes de febrero del año 2016 la Superintendencia de Compañías inició un proceso de liquidación de la compañía, el mismo que se mantiene hasta la fecha de emisión del presente informe.

Lo mencionado anteriormente no le ha permitido a la compañía desarrollar sus actividades comerciales de manera regular, situación que ha afectado significativamente a la parte comercial y económica de la empresa.

2. BASES DE PREPARACION

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidad de la Información.- La información presentada en los estados financieros de la compañía es de responsabilidad de la Gerencia de la compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF para las Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés, para Profesionales del área contable, vigentes al 31 de diciembre del 2018

Bases de medición.- Los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado, utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de Transición de las NIIF para las Pymes, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Efectivo en caja y bancos.- Incluye dinero mantenido en caja y depósitos efectuados en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Valuación de inventarios.- Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Valuación del activo fijo.- Maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos al costo de adquisición, el costo de maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 10 para maquinarias, equipos de oficina y muebles y enseres, 3 para equipos de computación y, 5 para vehículos.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas del activo fijo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de maquinaria comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de la maquinaria.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, el activo fijo es registrado al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Inversiones en acciones.- Se registraron inicialmente a su valor nominal y constituye acciones que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles. Al 3 de diciembre del 2018, se registran al valor patrimonial proporcional.

Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Dichos 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.

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja y depósitos efectuados en cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad contable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán 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.

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

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

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

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros 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.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales 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 período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

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

Normas revisadas y emitidas.- Para la preparación de los estados financieros, la compañía ha considerado las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), revisadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés, para Profesionales del área Contable.

Las modificaciones realizadas a las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, emitidas en el año 2009 fueron incorporadas en las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF Para las Pymes, emitidas en el mes de mayo del 2015, las mismas que son de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del año 2017.

Las modificaciones relevantes, incluidas en las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, son las siguientes:

- Permitir en la Sección 17 de Propiedades, Planta y Equipo una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- Alinear con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos, y
- Alinear con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales, los requerimientos principales para reconocimiento y medición de activos para la explotación y evaluación.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros adjuntos conforme a Normas Internacionales de información Financiera (NIIF para las Pymes) requiere que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

Vida útil y valor residual del activo fijo:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes del activo fijo involucra juicios y supuestos 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.

Activos y pasivos por impuestos diferidos:

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF para las Pymes requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Valor justo del activo fijo:

La compañía ha determinado el valor justo de activos fijos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF para las Pymes.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Provisiones:

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

3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Cientes (1)	74,236	97,783
Provisión por deterioro	<u>(28,128)</u>	<u>(9,568)</u>

Total	<u>46.108</u>	<u>88.215</u>
-------	---------------	---------------

- (1) El valor de clientes corresponde a cuenta por cobrar a la compañía Inmobiliaria Inmoguía S. A. por un valor de US\$. 74.235,58, la misma que se encuentra en reclamo judicial.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	9,568	9,568
Provisión del año	<u>18,560</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>28,128</u>	<u>9,568</u>

4. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Proyectos inmobiliarios (1)		317,925
Materiales de construcción	14,676	14,676
Provisión por deterioro	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
Total	<u>14,673</u>	<u>332,598</u>

- (1) Un detalle de Proyectos inmobiliarios, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Jardines de Ninallacta (2)		313,067
Armonía		<u>4,858</u>
Total		<u>317,925</u>

- (2) Proyecto Jardines de Ninallacta.- Constituye valores de planillas pendientes de ser liquidadas por parte del responsable de este Proyecto (Inmobiliaria Inmoguía S. A.), al momento se encuentra en demanda judicial y se desconoce su desenlace (ver Nota 18). Al 31 de diciembre del 2018 estos valores fueron reclasificados a cuentas por cobrar.

5. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Iván Macías Obando (1)	450,000	450,000
Anticipos proveedores (2)	7,440	47,794
Crédito tributario Iva	2,549	9,089
Cuentas por cobrar Inmoguía	317,925	
Interés implícito cuentas por cobrar	(68.101)	
Otros	<u>-</u>	<u>14,910</u>
Total	<u>709,813</u>	<u>521,793</u>

(1) El valor por cobrar a Iván Macías Obando proviene de la resciliación del contrato de compraventa de terrenos, celebrado inicialmente entre el Señor Iván Macías Obando, y la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. para la ejecución de un proyecto habitacional sobre el referido terreno. Debido a la imposibilidad de realizar el proyecto inmobiliario, de mutuo acuerdo y a través de escritura pública se declara la terminación voluntaria o resciliación del contrato, por tanto los lotes de terreno con todo lo que existía sobre ellos, adherencias y construcciones, a perpetuidad y sin reservarse para la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseir S.A., ningún derecho sobre los referidos inmuebles, dado que su intención es que el dominio, posesión, uso y goce de los derechos de dichos solares, vuelvan a la propiedad universal del Señor Iván Macías Obando.

Por su parte el Señor Iván Macías Obando reconoce expresamente que restituye y devuelve a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. el valor de US\$. 450.000 (Cuatrocientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), el cual incluye el precio por la compraventa de los terrenos y los rubros invertidos en el Proyecto habitacional, que comprende mejoras (trabajos de infraestructura y obras civiles, etc.).

Para garantizar el valor de la restitución acordada entre las partes, el Señor Iván Macías Obando, entrega a la compañía las letras de cambio que se detallan a continuación:

<u>Letra No.</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor US\$.</u>
1	Junio 1, 2015	111,000
2	Septiembre 1, 2015	42,375
3	Diciembre 1, 2015	42,375
4	Marzo 1, 2016	42,375
5	Junio 1, 2016	42,375
6	Septiembre 1, 2016	42,375
7	Diciembre 1, 2016	42,375
8	Marzo 1, 2017	42,375
9	Junio 1, 2017	<u>42,375</u>
	Total	<u>450,000</u>

(2) Un detalle de anticipos entregados a proveedores, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Cámara de Comercio, Arbitraje Proyecto Ninallacta		16,420
Rafael Castillo		14,531
Adamus		10,000
Otros	<u>7,440</u>	<u>6,843</u>
Total	<u>7,440</u>	<u>47,794</u>

Al 31 de diciembre del 2018 algunos de estos anticipos por exceder de más de cinco años y no existir posibilidad de recuperación, se registraron contra resultados del ejercicio

6. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por cobrar a largo plazo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Perfilamdimál Cía. Ltda., Contrato de comodato (1)	295,719	295,719
Otros (2)	<u>30,022</u>	<u>30,022</u>
Total	<u>325,741</u>	<u>325,741</u>

(1) **Cuentas por cobrar partes relacionadas.-** El 14 de septiembre del año 2015 las empresas, Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. (Comodante) y Perfilamdimaal Cía. Ltda.

(Comodataria), celebraron un contrato de Comodato, cuyo plazo es de carácter indefinido, de naturaleza civil, gratuito y se perfecciona con la entrega de los bienes inmuebles, equipos e inventarios a título de Comodato.

A continuación se detallan los bienes entregados en Comodato:

<u>Descripción</u>	<u>(en U. S. dólares)</u>
Activos fijos	249,260
Inventarios	46,103
Genaro Espinoza, tramites	<u>356</u>
Total	<u>295,719</u>

Un detalle de activos fijos entregados en Comodato a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Costo neto</u>
(en U. S. dólares).....		
Planta industrial	112,740		112,740
Edificios	359,915	234,043	125,872
Maquinarias y equipos	44,320	33,672	10,648
Vehículos	16,773	16,773	
Herramientas	<u>2,426</u>	<u>2,426</u>	<u>-</u>
Total	<u>536,174</u>	<u>286,914</u>	<u>249,260</u>

(2) Constituye ajustes efectuados para conciliar saldos con la empresa relacionada Perfilamdimaal Cía. Ltda., por préstamos recibidos y otros

7. ACTIVO FIJO

Un resumen del activo fijo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Muebles y enseres	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	156,985	156,985
Equipo de computación	34,116	34,116
Vehículos	18,099	18,099
Adecuaciones	<u>278</u>	<u>278</u>
Total al costo	246,931	246,931
Menos depreciación acumulada	<u>223,545</u>	<u>223,545</u>
Activo fijos, neto	<u>23,386</u>	<u>23,386</u>

Durante el año 2018, no se registraron gastos de depreciación debido a que la compañía no realiza ningún tipo de actividad económica ni productiva.

Los movimientos del activo fijo fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Movimiento del costo:		
Muebles y enseres	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	156,985	156,985
Equipo de computación	34,116	34,116
Vehículos	18,099	18,099
Adecuaciones	<u>278</u>	<u>278</u>
Total	<u>246,931</u>	<u>246,931</u>

Movimiento de la depreciación acumulada:

Saldo al inicio del año	223,545	204,931
Depreciación del año	-	18,614
Saldo al final del año	<u>223,545</u>	<u>223,545</u>
Activo fijo, neto	<u>23,386</u>	<u>23,386</u>

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Constituye inversión que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles, cuyo valor asciende a US\$. 19.797, correspondientes al título número 3584 por 3 acciones, cada una de US\$. 6.599. Al 31 de diciembre del 2018, las inversiones se registraron al valor patrimonial proporcional. Adicionalmente se registró el valor de US\$ 56,197 en concepto de valor neto del fideicomiso El Empalme.

9. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activo por impuestos diferidos, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Cuentas por cobrar	4,407	4,407
Activo fijo	27,010	27,010
Interés implícito cuentas por cobrar	<u>14,982</u>	<u>-</u>
Total	<u>46,399</u>	<u>31,417</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Proveedores	80,105	170,530
Provisión impuesto a la renta empresa		645
Impuestos	100	6,395
Anticipos de cliente		24,428
Kairos Cia. Ltda.	5,767	5,767
Interés implícito cuentas por pagar	(59,289)	
Pasivo por impuestos diferidos	13,043	
Otros	<u>18,920</u>	<u>-</u>
Total	<u>58,646</u>	<u>207,765</u>

11. PRÉSTAMOS DE PERSONAS NATURALES

Un resumen de préstamos de personas naturales, es como sigue:

Diciembre 31,

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Diego Jarrin Sánchez, (ver Nota 18)	28,401	28,401
Alejandro Jarrin (ver Nota 18)	334	
Patricio Dueñas	15,141	15,141
Héctor Chávez (ver Nota 18)	<u>6,308</u>	<u>6,308</u>
Total	<u>50,184</u>	<u>49,850</u>

12. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

El 31 de agosto del año 2015, las empresas Innovación Inmobiliaria Imloseiri S. A. y Perfilamdimaal Cía. Ltda., celebraron un Convenio de Subrogación Patronal, mediante el cual la empresa Innovación Inmobiliaria Imloseiri S. A. transfiere a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., los derechos adquiridos de los trabajadores que han venido trabajando para la empresa Innovación Inmobiliaria Imloseiri S. A..

Por su parte la compañía Perfilamdimaal Cía. Ltda., asume la responsabilidad patronal de los trabajadores conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del Código de Trabajo, el cual hace referencia a “Obligaciones del cesionario y derechos del trabajador”. Con base a lo mencionado en los párrafos anteriores, la compañía reversó las provisiones para beneficios sociales registradas hasta el 31 de diciembre del 2014.

13. PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018 constituyen préstamos otorgados por personas naturales y/o jurídicas, los mismos que fueron requeridos por la compañía para el desarrollo de sus operaciones.

Un detalle de préstamos a largo plazo, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Marcia Vaca Castillo (1), (ver Nota 18)	253,274	1,112,553
Prolingua S. A. (ver Nota 18)	429,189	435,688
Perfilamdimaal Cía. Ltda., (ver Nota 18)	202,309	202,309
Alejandro Jarrín Sánchez, (ver Nota 18)	132,936	106,740
Diego Jarrin Sánchez, (ver Nota 18)	565	565
Ricardo Oña	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
Total	<u>1,068,273</u>	<u>1,907,855</u>

- (1) En el año 2015, la Administración de la compañía decidió reclasificar el valor de US\$. 1.597.157, de la cuenta por pagar a la empresa relacionada Prolingua S. A. a la cuenta por pagar Lcda. Marcia Vaca, en vista que los pagos efectuados y/o transferencias recibidas, registradas en la compañía, en su mayoría, fueron efectuados con tarjetas de crédito y/o fondos recibidos por la Lcda. Marcia Vaca.

En el mes julio del año 2017, la Representante Legal - Liquidadora de la compañía, Ingeniera Amparo Andrade, realizó una revisión documental de los registros efectuados en la cuenta por pagar a la Lcda. Marcia Vaca de los años 2011, 2012 y 2013, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2013 fue de US\$. 1.598.675,23, y estableció que el valor de US\$. 1.099.470,52 fueron entregados por las Lcda. Marcia Vaca en calidad de préstamos y/o pagos efectuados a Entidades de Control, estableciendo una diferencia de US\$. 499.204,71, por lo que dispuso que se registre un ajuste al saldo de esta cuenta por el importe mencionado anteriormente, afectando a la cuenta de resultados acumulados de la compañía. El valor del ajuste mencionado anteriormente consta en el informe de entrega - recepción, emitido por la Representante Legal - Liquidadora de la compañía, Ingeniera Amparo Andrade, en el cual manifiesta que dicho ajuste fue puesto en conocimiento de los señores Accionistas de la compañía.

14. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, promulgada en el Registro Oficial No. 150, Segundo Suplemento, emitido el viernes 29 de diciembre del 2017, se dispone una reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno, la misma que consiste en lo siguiente; “a continuación del artículo innumerado agregado a continuación del artículo 37.1, agréguese lo siguiente; “rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta (del 25 % al 22%). Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
(Pérdida) según estados financieros		(76,951)
Más:		
Gastos no deducibles		<u>4,605</u>
(Pérdida) tributaria		<u>(72,346)</u>
Anticipo calculado (1)		=

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual 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.

Según lo dispuesto por la Autoridad Tributaria, si el impuesto causado es menor que el anticipo calculado en la declaración de impuestos del año inmediato anterior, dicho anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

A partir del año 2019 se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. 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 siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	645	6,173
Provisión		645
Pagos y/o compensaciones	<u>(645)</u>	<u>(6,173)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>645</u>

15. ASPECTOS TRIBUTARIOS

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años

posteriores, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria detectare que el sujeto pasivo no hubiere declarado íntegra y oportunamente sus obligaciones tributarias.

Hasta la fecha de emisión del presente informe, la compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

OTROS ASUNTOS RELACIONADOS CON EL IMPUESTO A LA RENTA

Determinación y pago del impuesto a la renta.- El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tasas del impuesto a la renta- La tarifa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en el caso en de que 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 los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fuesen aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, promulgada en el Registro Oficial No. 150, Segundo Suplemento, emitido el viernes 29 de diciembre del 2017, se dispone una reforma a la Ley de Régimen Tributario Interno, la misma que consiste en lo siguiente; “a continuación del artículo innumerado agregado a continuación del artículo 37.1, agréguese lo siguiente; “rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta (del 25 % al 22%). Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Anticipos del impuesto a la renta.- El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo.- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (25% o 28%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 28%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Enajenación de acciones y participaciones.- A partir del ejercicio fiscal 2016, se encuentran gravadas con el Impuesto a la Renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).- El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta US\$.1.000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.

- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

REFORMAS TRIBUTARIAS

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento.

Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

Régimen de remisión.- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos del saldo de las obligaciones tributarias cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas. Este régimen aplicó a obligaciones tributarias vencidas con anterioridad al 2 de abril de 2018.

Remisión del 100% de intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.

Incentivos para la atracción de inversiones privadas.- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta y su anticipo, para nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores considerados como priorizados. En el caso de sociedades ya existentes la exoneración aplicará de manera proporcional y la reducción no podrá ser mayor a 10 puntos porcentuales.

- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto, y en pagos por concepto de dividendos, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en la Ley.
- Exoneración del pago de ISD por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, cuando las sociedades reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos.
- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas a 15 años y 20 años en cantones fronterizos.

OTRAS REFORMAS

Impuesto a la Renta

Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.

La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:

- La sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.
- La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación 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.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. 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 siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.
- Hasta el mes de junio de cada año, los contribuyentes podrán solicitar al Director General del Servicio de Rentas Internas la exoneración o la reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

Impuesto al Valor Agregado

El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.

Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la Salida de Divisas

Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía asciende a US\$. 73.700 de los Estados Unidos de América, dividido en 73.700 acciones nominativas y ordinarias de US\$. 1,00 cada una.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de capital.- Incluye saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las últimas del ejercicio económico concluido, si las hubiere. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo ni para pagar el capital suscrito no pagado. Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta se utilizó para enjugar pérdidas acumuladas.

Superávit por revaluación.- Representa el efecto neto de los ajustes efectuados, resultantes de la valuación de propiedad, planta y equipos, activo intangible y propiedad de inversión. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o, utilizarse para compensar pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta se utilizó para enjugar pérdidas acumuladas.

Un detalle del saldo de la cuenta superávit por valuación, es como sigue:

	Diciembre 31,
	<u>2018</u> <u>2017</u>
	(en U. S. dólares)
<u>Edificios:</u>	
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	109,993
Calle la Isla N28-13 y Selva Alegre (registro proveniente de la fusión con Dimaaluminio)	46,908
<u>Terrenos:</u>	
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	207,168
<u>Vehículos:</u>	
Registro proveniente de la fusión con Perfilam	<u>25,105</u>
Total	<u>389,174</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta se utilizó para enjugar pérdidas acumuladas.

Resultados acumulados por adopción de las Niif.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción de las Niif. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados acumulados por adopción de las Niif, es como sigue:

	Diciembre 31,
	<u>2018</u> <u>2017</u>
	(en U. S. dólares)
Regulación provisión cuentas incobrables	2,886
Regulación depreciaciones propiedad, planta y equipos	(109,089)
Regulación provisión jubilación patronal	(6,310)

Regulación bonificación por desahucio	(254)
Impuestos diferidos	<u>27,064</u>
Total	<u>(85,703)</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta se utilizó para enjugar pérdidas acumuladas.

El 29 de octubre del 2018, la Junta General de Accionistas aprobó el saneamiento del patrimonio negativo que registró la empresa al cierre del año 2017, para lo cual se enjugaron las pérdidas acumuladas de US\$ 1.278.390 a esa fecha, a través del enjuague de las cuentas patrimoniales, tal como se indica en párrafos anteriores por el valor de US\$ 362,476 y compensación con cuenta por pagar a Marcia Vaca por el valor de US\$ 915.476.

17. GASTOS DE PERSONAL Y ADMINISTRATIVOS

Un resumen de gastos de personal y administrativos, reportados en los estados financieros, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Gastos del personal:</u>		
Honorarios profesionales	<u>24,700</u>	<u>35,159</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
Patentes y contribuciones	8,520	5,871
Servicios varios	102	1,594
Mantenimiento de vehículos, otros	4,139	690
Trámites legales	846	20
Depreciaciones		18,614
Intereres pagados	4,692	
Provisión incobrables	18,559	
Pérdida en valuación acciones	4,082	
Gasto neto interés implícito	18,237	
Gastos no deducibles	77,165	
Gastos (ingresos) impuesto a la renta diferido	<u>(4,014)</u>	<u>-</u>
Total	<u>132,328</u>	<u>26,789</u>
Total gastos personal y administrativos	<u>157,028</u>	<u>61,948</u>

18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones efectuadas entre partes relacionadas, constituyen préstamos otorgados y/o pagados a los accionistas y empresas relacionadas. Las transacciones realizadas entre las partes relacionadas se realizaron en condiciones pactadas entre las partes.

Un detalle de saldos entre partes relacionadas, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	

Cuentas por cobrar:

Perfilamdimaal Cía. Ltda., (ver Nota 6)	<u>325,741</u>	<u>325,741</u>
---	----------------	----------------

Préstamos a corto plazo, (ver Nota 12)

Diego Jarrín Sánchez	28,401	28,401
Alejandro Jarrín Sánchez	<u>334</u>	
Héctor Chávez	<u>6,308</u>	<u>6,308</u>
Total	<u>35,043</u>	<u>34,709</u>

Préstamos a largo plazo, (ver Nota 13)

Prolingua S. A.	429,189	435,688
Perfilamdimaal Cía. Ltda.	202,309	202,309
Alejandro Jarrín Sánchez	132,936	106,740
Diego Jarrín Sánchez	565	565
Marcia Vaca Castillo	<u>253,273</u>	<u>1,112,553</u>
Total	<u>962,076</u>	<u>1,857,855</u>

19. CONTINGENCIAS

Según confirmación recibida de los asesores legales de la compañía, se encuentran representando a la compañía en un reclamo judicial, relacionado con la falta de pago de parte de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., por la construcción de 133 viviendas de la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana en el sector de Jardines de Ninallacta del Plan Quitumbe, mediante el seguimiento de un proceso arbitral (como acción principal) y proceso de providencia preventivas y de diligencias preparatorias (como acciones accesorios).

Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., adeuda a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. un valor aproximado de US\$. 400.000 (Cuatrocientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), valor que incluye intereses y costas procesales liquidadas hasta la presente fecha.

Los asesores legales de la compañía iniciaron una audiencia de mediación ante el Centro de Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, proceso que fue cerrado por acta de imposibilidad de Mediación, debido a la falta de colaboración activa de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., así mismo se iniciaron varios procesos judiciales preparatorios los mismos que no pudieron prosperar por la imposibilidad de iniciar el juicio arbitral (acción principal), por la falta de liquidez de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., para ese entonces cubrir con los costos arbitrales que demandaba el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito para iniciar el proceso arbitral.

Solventado este problema los asesores legales han procedido nuevamente a instrumentar y presentar el proceso arbitral en contra de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., y luego de que se aceptara el acta de imposibilidad de mediación dentro de la causa, para evitar la mediación intra proceso y de que la demanda fuera calificada, se han presentado algunos inconvenientes ya que no se ha podido citar a los representantes legales de Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., quienes según consta de la razón citada ya no poseen oficinas en el Edificio La Previsora, Torre B.

En virtud de lo acontecido se solicitó a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. provea las direcciones domiciliarias de los Señores Fernando Pinto Acuña y Fernando Pinto Zaldumbide, sin que hasta la fecha se haya provisto dicha información. Por parte de los asesores legales se presentó una solicitud al juzgado de Contravenciones para que provea información sobre los demandados, sin tener ningún resultado hasta la actualidad.

Por lo mencionado anteriormente el proceso arbitral se encuentra suspenso hasta que se provea la información exacta para la citación de los demandados, advirtiendo que citarlos por la prensa podría afectar a la validez del proceso arbitral.

Contingencias y resultados probables.- Este conflicto suscitado por la falta de pago de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguí S. A. supondría para la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. un contingente aproximado de US\$. 400. 000 (Cuatrocientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), por cuanto estaría dejando de recibir los valores que le adeudan por concepto de la construcción de 133 viviendas de la Cooperativa de vivienda Solidaria Metropolitana en el sector de Jardines de Ninallacta del Plan Quitumbe. Es importante resaltar que para el cálculo del contingente se ha incluido los intereses y costas ocasionadas a la presente fecha.

El inicio de esta acción arbitral ha supuesto el reclamo de todos los valores indicados, por la construcción de las 133 casas del Proyecto referido, sin embargo, este reclamo podría verse debilitado por cuanto la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. solo posee contratos suscritos por 56 casas de las 133 construidas, adicionalmente no cuenta con cierta información retenida por la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguí S. A., la misma que se requiere como soporte probatorio, lo que supondría tener que analizar la posibilidad de iniciar otras acciones judiciales para reclamar los valores que pudieren quedar pendientes o excluidos de este reclamo.

El transcurso del tiempo también ha imposibilitado para que desde marzo del 2015 se pueda determinar los domicilios de los demandados, quienes aprovechándose de la situación de disolución y liquidación de la empresa Sociedad Inmobiliaria Inmoguí S. A. la han dejado en inactividad total y sin un domicilio oficial.

La compañía no ha registrado provisión alguna en sus estados financieros.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos importantes, que en opinión de la Administración de la compañía van a tener efectos significativos sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido presentados a los señores Accionistas y a la Junta General de Accionistas para su aprobación, y en opinión del Representante legal - Liquidador de la compañía, serán aprobados sin modificaciones.
