

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
SRI	-	Servicio de Rentas Internas



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

C Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Inmobiliaria Inmotornin S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Inmotornin S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Inmotornin S.A. al 31 de diciembre de 2019, y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Inmotornin S.A., de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



A los Accionistas de
Inmobiliaria Inmotornin S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2020

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual del Gerente General (que no incluye los estados financieros separados ni el informe de auditoría sobre los mismos); la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Inmotornin S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Inmobiliaria Inmotornin S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las



A los Accionistas de
Inmobiliaria Inmotornin S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2020

Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que 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 marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.



A los Accionistas de
Inmobiliaria Inmotornin S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2020

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados 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 reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Inmotornin S.A., se emite por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Bancos	6	11.388	2.304	Documentos y cuentas por pagar			
Documentos y cuentas por cobrar				Proveedores		5.019	8.153
Otras cuentas por cobrar		4.160	-	Compañías relacionadas	8	2.730.018	2.270.908
Impuestos por recuperar		1.919	1.042	Otras cuentas por pagar	9	4.738.584	4.089.675
		<u>6.079</u>	<u>1.042</u>			<u>7.473.621</u>	<u>6.368.736</u>
Total del activo corriente		<u>17.467</u>	<u>3.346</u>	Pasivos acumulados			
				Impuestos por pagar		201	22
				Total del pasivo corriente		<u>7.473.822</u>	<u>6.368.758</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Propiedades	7	13.886.703	13.886.703	Otras cuentas por pagar	9	4.595.000	5.435.000
				PATRIMONIO (según estado adjunto)		1.835.348	2.086.291
Total del activo		<u>13.904.170</u>	<u>13.890.049</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>13.904.170</u>	<u>13.890.049</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Carlos Peña Baquerizo
Representante Legal



CPA. Juan Nieto
Contador General

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Gastos operativos		(36.443)	(29.375)
Gastos financieros	13	(238.500)	(365.267)
Otros ingresos (egresos), neto	14	<u>24.000</u>	<u>(1.950.963)</u>
Pérdida neta del año		(250.943)	(2.345.605)
<u>Otro resultado integral</u>			
Superávit por revaluación	7	-	4.905.003
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>(250.943)</u>	<u>2.559.398</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Carlos Peña Baquerizo
Representante Legal



CPA. Juan Nieto
Contador General

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futura capitalizaciones	Superávit por revaluación de propiedades	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	2.000	1.000.000	-	(1.475.107)	(473.107)
Pérdida neta y resultado Integral del año			4.905.003	(2.345.605)	2.559.398
Saldo al 31 de diciembre del 2018	2.000	1.000.000	4.905.003	(3.820.712)	2.086.291
Pérdida neta y resultado Integral del año				(250.943)	(250.943)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	2.000	1.000.000	4.905.003	(4.071.655)	1.835.348

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Carlos Peña Baquerizo
Representante Legal



CPA. Juan Nieto
Contador General

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Nota	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Cobrado a clientes		20.800	-
Pagado a proveedores y otros		(41.246)	(81.539)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(20.446)</u>	<u>(81.539)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos de acreedores		464.671	420.000
Pago a acreedores		(894.250)	(779.000)
Préstamo de relacionadas		459.109	442.186
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>29.530</u>	<u>83.186</u>
Aumento neta de efectivo y equivalentes de efectivo		9.084	1.647
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2.304	657
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>11.388</u>	<u>2.304</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Carlos Peña Baquerizo
Representante Legal



CPA. Juan Nieto
Contador General

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 28 de noviembre del 2014. La compañía tiene como objeto social: a) dedicarse al compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación, desarrollo y anticresis de todo tipo de bienes muebles; b) a la prestación a personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, de toda clase de asesoría en la planificación, organización y operación de desarrollo de proyectos inmobiliarios, asesoramiento en las construcciones y promociones de tipo de construcciones y edificaciones tales como centros comerciales, ciudadelas, edificios sujetos o no al régimen de la propiedad horizontal; c) a la asesoría y prestación de servicios técnicos especializados en los campos inmobiliarios, administrativos, económicos, elaboración de todo tipo de proyecto, en las diferentes área del saber, y a la preparación, perfeccionamiento y capacitación de ser humano de investigaciones de mercado y de comercialización interna; y d) a realizar cualquier tipo de contrato o actos relacionados con su objeto social con empresas privadas, públicas y semiprivadas o del cualquier especie, así como realizar toda clase de actos civiles y/o mercantiles, permitidos por la Ley, que tengan relación con su objeto.

1.2 Situación financiera del país y la compañía

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”,

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional. La Compañía actualmente se encuentra efectuando teletrabajo en lo que corresponde a la parte administrativa.

Adicionalmente, la Compañía presenta una pérdida acumulada, que al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$4.071.655 (2018: US\$3.820.712).

A fin de sobrellevar las situaciones antes anotadas la Administración del Grupo se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de marzo del 2020 de la Gerencia General y aprobados por la Junta General de Accionistas en dicha fecha.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Adopción de nueva norma NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de “activo por derecho de uso” y los “pasivos por arrendamiento”, desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Sobre a citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyo que no se esperan impactos en su aplicación debido a que la Compañía no mantiene contratos por arrendamiento.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Moneda funcional y presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponde principalmente a deuda adquirida por la compra de los terrenos y edificios y a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas, la Compañía utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

INMOBILIARIA INMOTORIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía registra el deterioro por pérdidas crediticias esperadas de sus cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas. La metodología aplicada incluye la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.7 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades

El terreno y edificio se presentan al valor razonable resultante de un avalúo practicado en el mes de septiembre del 2018, de acuerdo a lo establecido por el M.I. Municipio de Samborondón.

Después del reconocimiento inicial, el terreno y edificio son presentados a sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectuarán cuando exista indicios de deterioro o subvaloración determinado mediante el análisis del mismo, de tal manera que el valor en libros de los activos no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo, con este propósito el análisis será realizado por la Administración de la Compañía de forma oportuna o cuando lo consideren pertinente, y como mínimo en un período de 3 a 5 años.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en el otro resultado integral y se acumula en el Patrimonio bajo el encabezamiento de Superávit por Revaluación de Propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionada con una revaluación anterior de dichos activos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada de la propiedad (Edificio) es de 40 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.9 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Otras cuentas por pagar están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de productos y servicios, para beneficiarse de las condiciones de precios que hace más competitiva en el mercado a la Compañía, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los principales bienes y servicios. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se mantienen listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de proveedores, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Debido a que la Compañía no efectúa operaciones de ventas o generación de ingresos por cuanto se encuentra en fase de construcción de su obra, actualmente no mantiene cuentas por cobrar, por lo cual no existe un riesgo de crédito por este concepto. Únicamente el riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo en bancos, para lo cual la Administración considera que respecto a la institución financiera donde se mantiene el efectivo, deben tener calificaciones de riesgo independientes que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general deben superar la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en el Banco Bolivariano C.A. el cual posee una calificación de riesgo para el año 2019 y 2018 de AAA -, calificación determinada por la Agencia Calificadora de Riesgo PCR Pacific Credit Rating S.A.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes de los accionistas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2019 y 2018 concentró su apalancamiento netamente en bancos y con proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Año 2019</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 3 años</u>	<u>Total</u>
Proveedores	5.019	-	-	-	5.019
Compañías relacionadas	-	2.730.018	-	-	2.730.018
Otras cuentas por pagar	-	-	4.738.584	4.595.000	9.333.584
	<u>5.019</u>	<u>2.730.018</u>	<u>4.738.584</u>	<u>4.595.000</u>	<u>12.068.621</u>
<u>Año 2018</u>					
Proveedores	8.153	-	-	-	8.153
Compañías relacionadas	-	2.270.908	-	-	2.270.908
Otras cuentas por pagar	-	-	4.089.675	5.435.000	9.524.675
	<u>8.153</u>	<u>2.270.908</u>	<u>4.089.675</u>	<u>5.435.000</u>	<u>11.803.736</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por pagar	9.333.584	9.524.675
Compañías relacionadas	2.730.018	2.270.908
Proveedores	5.019	8.153
	<u>12.068.621</u>	<u>11.803.736</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(11.388)</u>	<u>(2.304)</u>
Deuda neta	12.057.233	11.801.432
Total patrimonio neto	1.835.348	2.086.291
Capital total	13.892.581	13.887.723
Ratio de apalancamiento	87%	85%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalente de efectivo	11.388	-	2.304	-
Total activos financieros	<u>11.388</u>	<u>-</u>	<u>2.304</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Proveedores	5.019	-	8.153	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2.730.018	-	2.270.908	-
Otras cuentas por pagar	4.643.471	4.595.000	3.938.800	5.435.000
Total pasivos financieros	<u>7.378.508</u>	<u>4.595.000</u>	<u>6.217.861</u>	<u>5.435.000</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Banco Bolivariano C.A.	<u>11.388</u>	<u>2.304</u>

7. PROPIEDADES

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Terreno</u>		
Solar A	7.899.859	7.899.859
Solar 2	940.855	940.855
Solar 5	1.097.013	1.097.013
	<u>9.937.727</u>	<u>9.937.727</u>
<u>Edificios</u>		
Solar A	2.012.202	2.012.202
Solar 2	465.023	465.023
Solar 5	1.471.751	1.471.751
	<u>3.948.976</u>	<u>3.948.976</u>
	<u>13.886.703</u>	<u>13.886.703</u>

Corresponde a tres solares con su respectiva edificación que se encuentran ubicados en el cantón Samborondón que correspondían a Matecsa C.A. y que debido a la liquidación de dicha Compañía, y al ser Inmobiliaria Inmotornin S.A. la matriz de Matecsa C.A., recibió las tres propiedades las cuales fueron registradas en el mes de diciembre del 2018. Producto del reconocimiento de estas propiedades, se reconoció un Superávit por revalúo de propiedades por US\$4.905.003 registrado en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas).

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas:		
Oceanbat S.A.	1.406.722	1.185.034
Emuhold S.A.	720.549	720.549
Vepamil S.A.	587.747	350.325
Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIF	15.000	15.000
	<u>2.730.018</u>	<u>2.270.908</u>

Transacciones efectuadas durante los años:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Oceanbat S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>221.688</u>	<u>442.187</u>
<u>Vepamil S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>237.421</u>	<u>-</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Maria del Rosario Almeida (1)	5.435.000	6.035.000
Cajudiort S.A. (2)	3.632.471	3.167.800
Landev (2)	171.000	171.000
Intereses por pagar	<u>95.113</u>	<u>150.875</u>
	9.333.584	9.524.675
Menos - porción no corriente	<u>(4.595.000)</u>	<u>(5.435.000)</u>
	<u>4.738.584</u>	<u>4.089.675</u>

- (1) Corresponde al saldo de la deuda adquirida por la compra de las acciones de Matecsa C.A., adquiridas a Cajudiort S.A. el 19 de diciembre el 2014 por US\$7,500,000 a 10 años plazo, con una tasa de interés del 5% anual, pagadero en cuotas semestrales de acuerdo a una tabla de amortización, de los cuales se han cancelado 2 cuotas de US\$165.000 durante el 2016, 2 cuotas de US\$200,000 durante el 2017, 2 cuotas de US\$230.000 durante el 2018 y 2 cuotas de US\$300.000 durante el 2019.

Vencimientos anuales de cuenta por pagar con Maria del Rosario Almeida al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Años</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	600.000
2020	840.000	840.000
2021	950.000	950.000
2022	1.020.000	1.020.000
2023	1.170.000	1.170.000
2024	1.455.000	1.455.000
	<u>5.435.000</u>	<u>6.035.000</u>

- (2) Corresponde a préstamos recibidos para financiamiento de capital de trabajo de la Compañía.

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes de impuestos	(250.943)	(2.345.605)
Más: Gastos no deducibles	-	1.950.966
Base imponible total	<u>(250.943)</u>	<u>(394.639)</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>-</u>	<u>-</u>

Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajos los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo calculado

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

(c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(d) Otros asuntos

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo.
- Remisión de la totalidad de los 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 únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

11. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprenden 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

12. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a aportaciones recibidas por parte de los accionistas de la Compañía en efectivo. La Compañía completará los trámites correspondientes para capitalizar dichos valores hasta el 31 de diciembre del 2020.

13. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Interés por préstamo con Maria del Rosario Almeida	238.488	365.233
Otros	12	34
	<u>238.500</u>	<u>365.267</u>

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida por deterioro de cuenta por cobrar (1)	-	(1.950.963)
Alquiler	24.000	-
	<u>24.000</u>	<u>(1.950.963)</u>

- (1) Corresponde a la cuenta por cobrar que se mantenía con Matecsa C.A. que al 17 de diciembre del 2018 ascendía a US\$1.950.963 y que fue dada de baja debido a que Matecsa C.A. fue liquidada, por lo cual esta cuenta no será recuperada y fue registrada como Otros Egresos en el Estado de Resultados Integrales.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.