

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

El domicilio principal de la Compañía es en la vía principal, ciudadela Puntatortuga, Urbanización Playa Alta, Santa Marianita, Manta – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Manta el 20 de octubre del 2016, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de octubre del mismo año.

1.3 Objeto social

El objeto social corresponde a las actividades inmobiliarias, así como también comprende las etapas o fases de producción de bienes, servicios, comercialización, almacenamiento, exportación etc.

1.4 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha originado efectos significativos en sus operaciones. Sin embargo, la Administración de la Compañía ha adoptado las siguientes medidas que le permitirán afrontar la situación antes indicada y continuar operando normalmente:

- Compromiso y fidelidad con sus clientes.
- Mantener un estricto control de costos y gastos de construcción efectuados por la administración y operaciones directamente del negocio.
- Búsqueda de necesidades de los clientes sobre su actividad comercial y operaciones.
- Apoyo directo de sus empresas y partes relacionadas.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante los años 2019 y 2018, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0,07%) y 0.27%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

1.5 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General con fecha 11 de agosto del 2020 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Empresas (en adelante NIIF - PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios del Apoderado General de carácter general son expuestos en el Informe de la Administración a la Junta General de Accionistas, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF - PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

La Compañía de acuerdo con lo establecido en las NIIF-PYMES de algunos rubros de los activos y pasivos financieros; los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables conforme lo establecen las NIIF-PYMES al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía en la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIF-PYMES. De acuerdo a lo requerido por las NIIF-PYMES, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

1. Valores de mercado: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
2. Información diferente a precios de mercado del nivel anterior: los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
3. Información proveniente del uso de técnicas financiera: aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

(a) Moneda funcional y moneda de 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 de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, así como notas de crédito negociables, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y la finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la Sección 11 de las NIIFs PYMES. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y la cual se determina a la fecha de su reconocimiento inicial.

2.5.1 Medición inicial

Los activos financieros constituyen instrumentos que generan flujo de efectivo para la Compañía, de acuerdo con sus actividades o por la compra de estos instrumentos.

Los activos financieros inicialmente se registran generalmente al costo de adquisición más cualquier costo imputable a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo y se registran como activos. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable se reconoce como ganancia o pérdida únicamente en los casos de que el valor razonable sea de un mercado activo confiable.

Los principales activos financieros de la Compañía constituyen los deudores comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar generados por las transacciones que realiza en el curso normal de sus operaciones, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil.

2.5.2 Medición posterior

Los activos financieros posteriormente a su medición inicial se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y de acuerdo a la sección 11 de la NIIF - PYMES y los clasifica en: (i) costo amortizado; y, (ii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado: El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.3 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5.4 Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral: Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como “medidos al costo amortizado”.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado: Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- Deudores comerciales: Muestran los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en etapa de terminación sobre el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la venta de bienes es inferior a 90 días.
- Otras cuentas por cobrar: Muestran los montos que representan principalmente a los anticipos a proveedores. El período promedio de liquidación corriente y no corriente.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5.5 Deterioro de activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- Activos financieros no contabilizados al costo amortizado

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros.

Entre los principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están:

- (i) las dificultades financieras de los deudores;
- (ii) el incumplimiento de pagos en las deudas e intereses;
- (iii) la probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros casos se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Activos financieros contabilizados al costo amortizado

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con el grupo de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por el deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales.

Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

2.6.1 Medición inicial

Los pasivos se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran al valor acordado de pago más los costos atribuibles – valor razonable.

Los pasivos financieros constituyen: Acreedores comerciales, cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar, que cumplen con la característica de instrumento financiero, los cuales corresponden a transacciones por bienes o servicios adquiridos del curso normal de los negocios que están pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Los pasivos financieros se registran: (a) al valor razonable; y, (b) al costo amortizado.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los pasivos financieros a costo amortizado principalmente corresponden a:

- (i) Los préstamos a tasas fijas de interés y los cuales no contemplan ningún reajuste periódico;
- (ii) Las otras cuentas por pagar cuyo plazo de pago son mayores a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

2.6.2 Medición posterior

Los pasivos financieros a valor razonable se ajustan en forma posterior, el cual conjuntamente con los intereses se registran en los resultados de período.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

2.6.3 Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.6.4 Pasivos financieros identificados

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- Acreedores comerciales: Corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde de manera única a préstamos recibidos por los accionistas para cumplir con sus operaciones.
- Otras cuentas por pagar: Corresponde otras transacciones indirectamente del giro habitual de negocio por prestaciones a personas naturales y empleados.

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

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.5 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el estado de situación financiera al valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

2.6.6 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.7 Inventarios

Los inventarios son activos poseídos por la Compañía para ser vendidos en el curso normal de las operaciones, en proceso de producción con vistas a esa venta, o en forma de inmuebles, materiales o suministros que serán consumidos en el proceso de construcción.

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización o venta.

Costo de ventas: Durante los años 2018 y 2017, la Administración de la Compañía determinó el costo de construcción de los inmuebles producidos mediante la división de los costos incurridos y por incurrir para el número de unidades que se planificó producir en cada proyecto inmobiliario.

El costo unitario determinado fue utilizado para establecer los costos de los bienes vendidos reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.9 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

2.9.1 Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan.

Un resumen de los principales beneficios laborales a corto plazo, establecidos en la legislación laboral vigente en el Ecuador, se muestra a continuación:

- **Participación laboral:** Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.
- **Vacaciones:** Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio). Las vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fue determinado con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
- Otros beneficios a corto plazo: La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

2.9.2 Beneficios post-empleo

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferente de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

- Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.
- Jubilación patronal: Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

2.9.3 Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de Impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el Impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación, específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 28% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 25%.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de Impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución, de acuerdo con la norma que le aplique en cada año.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía aplicó una tasa impositiva de Impuesto a la renta del 22% y 25% respectivamente, ya que se ha informado toda la participación accionaria de la misma.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiero y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la Renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los Impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Otros impuestos

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está sujeta a los siguientes impuestos:

Impuesto al Valor Agregado (IVA): Este impuesto grava al valor de la transferencia de los productos fabricados y comercializados por la Compañía en todas sus etapas de comercialización a la tarifa del 12% y es calculado con base en los precios de venta.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Provisiones (excepto jubilación patronal y desahucio)

La Administración de la Compañía reconoce una provisión cuando: i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y, iii) el monto puede estimarse de forma fiable. 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.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

La Administración de la Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de inmuebles cuando se satisface todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los inmuebles vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- d) sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.15 Costos y Gastos

Los gastos se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Reserva legal

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

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.17 Otros resultados integrales

El estado de resultados y otros resultados integrales incluye partidas de ingreso o gasto que no son reconocidos en los resultados del periodo que se informa. Estas partidas de ingreso o gasto son reconocidas en otro resultado integral agrupadas como "partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados" y "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados". Las partidas de ingreso o gasto reconocidos en otro resultado integral se acumulan en cuentas patrimoniales del otro resultado integral.

Al inicio de cada periodo contable, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral se transfiere íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados.

2.18 Resultados acumulados

Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.19 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF - PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

Los incrementos y disminuciones de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes son cargados a los resultados del periodo que se informa. Las bajas de las cuentas por cobrar a deudores comerciales son reconocidas con cargo a esta provisión por deterioro.

- Deterioro de activos financieros y otros activos: El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.8.
- Beneficios sociales post empleo: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función a un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados en determinar el valor neto del costo para los beneficios incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

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

- Impuesto a la renta diferido: La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones comerciales, Inmopuntatortuga S.A. siguiendo la directriz del manejo de los riesgos del negocio de la Administración, considera que está expuesto a los riesgos operativos que se derivan de la posible ocurrencia de eventos no contralados en la construcción de inmuebles y que ocasionen daños a las personas o a la calidad del producto y que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

4.1 Factores de riesgo operacional

La calidad de los productos, el bienestar del personal, la protección ambiental y la rentabilidad son los principales objetivos que busca Inmopuntatortuga S.A. Para garantizar la calidad de los insumos necesarios para la construcción, la Compañía realiza revisiones previas de los servicios prestados de construcción y consultoría, así como los principales proveedores se han mantenido operando con normalidad durante varios años.

4.2 Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de la Compañía es coordinada a través de directrices definidas por la Administración y ajustada por las políticas locales adoptadas para hacer frente a problemas específicos de los diferentes mercados en el Ecuador.

Las directrices establecen puntos de referencia dentro del cual se requiere que la Compañía para operar, cumpla con la exigencia de algunos parámetros. En concreto, el uso de derivados se permite sólo para gestionar la exposición de los flujos de efectivo, partidas del estado de situación financiera, componentes del estado de resultados integrales para las fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambios de divisas con la autorización proveniente de la Administración de la Compañía. A la fecha no se ha requerido el uso de derivados financieros. Las transacciones especulativas no están permitidas.

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipos de cambio y riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Se revisan regularmente las directrices, políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

(a) *Riesgos de mercado*

Riesgo de tipo cambio: La Compañía tiene una exposición limitada al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan casi exclusivamente en su moneda funcional.

Desde el punto de vista financiero, la política de la Compañía requiere que todas las líneas de crédito bancarias y las inversiones de los activos líquidos sean realizadas en la moneda funcional de la Compañía, excepto por necesidades especiales, que en caso de presentarse, deben ser aprobadas por la Administración.

Riesgo de tasa de interés: La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, contratando en la medida de lo posible, préstamos bancarios con tasas fijas y plazos menores a un año.

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo e instrumentos financieros, así como de la exposición al crédito de los clientes que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

No se excedieron los límites de crédito durante el período de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes, adicional al registro de la provisión de la cartera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

El riesgo de crédito surge principalmente de la eventual insolvencia de algunos clientes de la Compañía, y, por tanto, de la capacidad de recaudar cuentas por cobrar pendientes y concretar transacciones comprometidas. Inmopuntatortuga S.A. administra estas exposiciones mediante la revisión y evaluación permanente de la capacidad de pago de sus clientes.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía ha operado en los últimos años sin excedentes de efectivo, por lo que ha necesitado el apoyo de financiarse con préstamos a través de entidades financieras y partes relacionadas. A continuación, se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Mas de 1 año</u>
Al 31 de diciembre de 2019		
Acreeedores comerciales	1,576,678	-
Otras cuentas por pagar	2,642	-
Cuentas por pagar relacionadas	35,479	102,451
	1,614,799	102,451
Al 31 de diciembre de 2018		
Acreeedores comerciales	653,647	-
Otras cuentas por pagar	534	-
Cuentas por pagar relacionadas	15,816	1,725,938
	669,997	1,725,938

4.2 Administración de 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.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreeedores comerciales	1,576,678	653,647
Otras cuentas por pagar	2,642	534
Cuentas por pagar relacionadas	137,930	1,741,754
Menos: Efectivo	(2,274)	(130)
Deuda neta	1,714,976	2,395,805
Total Patrimonio	210,578	25,834
Capital total	1,925,554	2,421,639
Ratio de aplancamiento	89%	99%

En 2019, existe una disminución en el ratio de apalancamiento que se debe a la cancelación de cuentas por pagar relacionadas emitidas por el accionista.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	Al 31 de diciembre del 2019		Al 31 de diciembre del 2018	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros corrientes				
Efectivo y equivalentes	2,274	-	130	-
Deudores comerciales	10,626	-	419,223	-
Otras cuentas por cobrar	229,965	-	236,099	-
Total activos financieros	242,865	-	655,452	-
Pasivos financieros corrientes				
Acreedores comerciales	1,576,678	-	653,647	-
Otras cuentas por pagar	2,642	-	534	-
Cuentas por pagar relacionadas	35,479	102,451	15,816	1,725,938
Total pasivos financieros	1,614,799	102,451	669,997	1,725,938

5.2 Costo amortizado de instrumentos financieros

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, cuentas por cobrar relacionadas, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y cuentas por pagar relacionadas se aproxima a la medición de costo amortizado debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	-	7
Bancos locales	2,274	123
Total efectivo y equivalentes	2,274	130

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. DEUDORES COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes no relacionados locales	(1) <u>10,626</u>	<u>419,223</u>
Subtotal	<u>10,626</u>	<u>419,223</u>
Deterioro acumulado de deudores comerciales	<u>-</u>	<u>-</u>
Total deudores comerciales	<u>10,626</u>	<u>419,223</u>

(1) La antigüedad de los saldos por cobrar comerciales es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cartera vigente	-	-
<u>Cartera vencida:</u>		
De 0 a 90 días	-	-
De 91 a 180 días	-	329,189
De 181 a 360 días	7,832	90,034
Mas de 360 días e incobrables	<u>2,794</u>	<u>-</u>
	<u>10,626</u>	<u>419,223</u>

Deterioro acumulado de deudores comerciales

Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales: Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(1)	219,265	225,288
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	(2)	10,000	10,000
Anticipo de proveedores		<u>700</u>	<u>811</u>
Total otras cuentas por cobrar		<u>229,965</u>	<u>236,099</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un anticipo entregado por la adquisición de un vehículo mediante un acuerdo firmado en un acta de junta general de accionistas por US\$10,000 al Sr. Pablo Defina.
- (2) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 19.

9. INVENTARIO

Composición al 31 de diciembre:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto de urbanización "Punta Tortuga"		-	144,885
Terreno para proyectos inmobiliarios	(1)	<u>2,058,753</u>	<u>1,817,423</u>
Total inventario		<u>2,058,753</u>	<u>1,962,308</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al registro de los terrenos para la utilización en la construcción de proyectos inmobiliarios, inicialmente mediante acta de junta general de accionistas se decidió el acuerdo del registro contable por el monto de US\$1,976,692, posteriormente se realizó una venta por US\$159,269, por tanto, el saldo mantenido en libros contables asciende a US\$1,817,423. Al 31 de diciembre del 2019, se realizó una disposición del bien para la venta en US\$254,990, adicional se realizó una adquisición a una parte relacionada por US\$496,320, por tanto, el saldo mantenido en libros contables asciende a US\$2,058,753.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACREEDORES COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales relacionados	(1) 836,667	269,984
Proveedores locales no relacionados	(2) <u>740,011</u>	<u>383,663</u>
Total acreedores comerciales	<u>1,576,678</u>	<u>653,647</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 19.

(2) Valores pendientes por cancelar principalmente a proveedores locales por la adquisición de inventarios y otros servicios.

11. IMPUESTOS

Activos por impuestos corrientes

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario impuesto al valor agregado	<u>10,820</u>	<u>10,682</u>
Total activos por impuestos corrientes	<u>10,820</u>	<u>10,682</u>

Pasivos por impuestos corrientes

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	2,002	1,859
IVA por pagar y retenciones	-	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>201</u>	<u>156</u>
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>2,203</u>	<u>2,015</u>

INMOPUNTATORTUGA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento de impuestos corrientes: Durante los años 2019 y 2018, los activos y pasivos por impuestos corrientes fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo		
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Anticipo de impuesto a la renta	-	-
Retenciones en la fuente del año	-	-
Compensación	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total activo por impuesto a la renta	-	-

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo		
Saldo inicial al 1 de enero del	156	-
Compensación	-	-
Pagos	-	-
Provisión del año	45	156
	<hr/>	<hr/>
Total pasivo por impuesto a la renta	201	156

Impuesto a la renta reconocida en resultados

El Impuesto a la renta reconocido en los resultados es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	45	156
Impuesto a la renta diferido		
Generación por diferencias temporarias	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total gasto por impuesto a la renta	45	156

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación laboral	46,105	(6,040)
Participación de los trabajadores en las utilidades	6,916	-
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	39,189	(6,040)
Menos - Otras rentas deducciones	40,008	80,343
Mas - Gastos no deducibles	998	87,092
Base tributaria imponible	179	709
Tasa Impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	45	156
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	-
Impuesto a la renta corriente definitivo	45	156
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-	-
Impuesto a la renta por pagar	(45)	(156)

Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2017 a 2019 inclusive, están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Legislación sobre precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2020 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Para el año 2019, la Compañía no está alcanzada para la presentación del mencionado informe o diagnóstico sobre las transacciones entre compañías y partes relacionadas.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Otros asuntos - Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- 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 crea una contribución única y temporal (años 2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo 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.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la Compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros del año 2019.

12. OBLIGACIONES LABORALES

Composición y movimiento:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios legales	(1)	4,959	1,610
Seguridad social		456	279
Participación laboral	(2)	<u>6,916</u>	<u>-</u>
Total obligaciones laborales		<u>12,331</u>	<u>1,889</u>

- (1) Incluye provisiones de décimo tercero, décimo cuarto sueldos, vacaciones, fondos de reserva, seguros, bonos y otros beneficios al personal.
- (2) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

Para el 2019 y 2018 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo Inicial	-	-
Pagos	-	-
Provisión del año	<u>6,916</u>	<u>-</u>
Saldo Final	<u>6,916</u>	<u>-</u>

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Airproyect	848	848
Álvarez Andrés	101,250	101,250
Arkitrust	20,962	-
Coralva	3,114	-
Julio León	5,000	5,000
Patiño Torres José	79,827	30,671
Vera Dolres Maricela	75,000	65,000
William Anchundia	84,075	-
Total anticipo de clientes	<u>370,076</u>	<u>202,769</u>

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US\$800 que se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

15. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mediante acta de junta general de accionistas decidió trasladar un monto de US\$145,600 como aportes de futuras capitalizaciones y extinguir el pasivo que mantenía con el Sr. Ricardo Estupiñán.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados acumulados	25,034	31,230
Resultados del ejercicio	39,144	(6,196)
Total resultados acumulados	<u>64,178</u>	<u>25,034</u>

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Dividendos

Durante los años 2019 y 2018, a Junta General de Accionistas decidió no distribuir dividendos.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

17. INGRESOS ORDINARIOS

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de terrenos	1,059,219	538,711
Total ingresos ordinarios	1,059,219	538,711

18. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>
Costo de ventas	966,558	-
Gastos de personal, sueldos y beneficios sociales	-	19,792
Impuestos, tasas y contribuciones	-	16,091
Arrendamientos	-	8,259
Honorarios profesionales	-	6,486
Seguros	-	1,472
Otros gastos	-	787
Gastos de gestión y de viaje	-	616
Suministros y materiales	-	47
Mantenimientos y combustibles	-	-
Total costos y gastos	966,558	53,550

INMOPUNTATORTUGA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos de administración</u>
Costo de ventas	429,253	-
Otros gastos	-	79,249
Impuestos, tasas y contribuciones	-	13,178
Honorarios profesionales	-	9,411
Gastos de gestión y de viaje	-	7,356
Gastos de personal, sueldos y beneficios sociales	-	5,329
Seguros	-	1,486
Mantenimientos y combustibles	-	421
Suministros y materiales	-	24
Arrendamientos	-	-
Total costos y gastos	429,253	116,454

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones con partes relacionadas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
De activos	-	10,079
De pasivos	21,288	20,803
De ingresos	-	-
De gastos	32,957	406,591
Total operaciones con partes relacionadas	54,245	437,473

INMOPUNTATORTUGA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**Resumen de transacciones con partes relacionadas**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Préstamos entregados</u>			
Nirblán S.A.	Comercial	-	2,000
Ricardo Estupiñan	Administración	-	-
Viviana Cano	Administración	-	5,000
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	-	1,000
Inprocuarzo S.A.	Administración	-	2,079
		-	10,079
<u>Compra de servicios</u>			
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	32,957	406,591
		32,957	406,591
<u>Préstamos recibidos</u>			
Viviana Cano	Administración	-	440
Abunavi S.A.	Administración	-	-
Ricardo Estupiñan	Administración	5,360	16,650
Sakairi S.A.	Administración	300	-
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	9,128	1,500
Teamco S.A.	Administración	6,500	2,213
		21,288	20,803

Composición de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre:

• Incluido en el rubro de otras cuentas por cobrar

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otras cuentas por cobrar relacionadas</u>			
Nirblán S.A.	Comercial	500	500
Ricardo Estupiñan	Administración	-	-
Gustavo Estupiñan	Administración	4,780	-
Viviana Cano	Administración	128,440	128,440
Comperelsa S.A.	Comercial	84,269	94,269
Inprocuarzo S.A.	Administración	1,276	2,079
		219,265	225,288

INMOPUNTATORTUGA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

- **Incluido en el rubro de acreedores comerciales**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Acreeedores relacionados</u>			
Comperelsa S.A.	Comercial	836,667	269,984
Total acreedores relacionados		836,667	269,984

- **Incluido en el rubro de cuentas por pagar relacionadas**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar relacionadas</u>			
Ricardo Estupiñan	Administración	115,281	1,725,938
Viviana Cano	Administración	10,061	10,000
Sakairi S.A.	Administración	300	-
Abunavi S.A.	Administración	400	400
Comperelsa S.A.	Comercial	2,717	3,202
Teamco S.A.	Administración	9,171	2,214
Total cuentas por pagar relacionadas		137,930	1,741,754

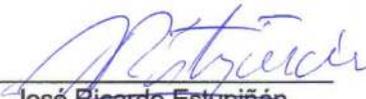
20. EVENTOS SUBSECUENTES

El 11 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud Pública del Ecuador emitió el Acuerdo No. 00126-2020, en el que se declara Estado de Emergencia Sanitaria por 60 días en todos los establecimientos del sistema nacional de salud, por el inminente efecto provocado por el coronavirus que produce la enfermedad COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población. Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT2020-077 de 15 de marzo de 2020 del Ministerio del Trabajo se expidieron directrices para la aplicación en el sector privado de las medidas de reducción, modificación o suspensión emergente de la jornada laboral, durante la declaratoria de Emergencia Sanitaria. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 del 16 de marzo de 2020, a partir del 17 de marzo de 2020 se declara el Estado de Excepción en el Ecuador por Calamidad Pública debido a los casos confirmados de COVID-19 y la declaratoria de Pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud, declarando un Toque de Queda que incluye, entre otras medidas, la prohibición de circulación en vías y espacios públicos a nivel nacional. El Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias a través del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, el 30 de marzo de 2020 extiende la suspensión de la jornada laboral presencial hasta el 5 de abril de 2020 y el 2 de abril de 2020 se extiende la suspensión hasta el 12 de abril de 2020. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1052 del 15 de mayo de 2020 se renueva el Estado de Excepción por 30 días a partir del 16 de mayo de 2020.

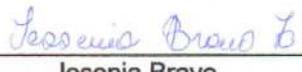
INMOPUNTATORTUGA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Debido a estas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, se ha ocasionado una paralización económica en casi todos los sectores productivos, cuyos resultados a futuro no pueden ser estimados a la fecha de emisión de este informe.



José Ricardo Estupiñán
Gerente General



Jesenia Bravo
Contadora General

* * * * *