

**INMOBILIARIA IN-LOA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria In-LOA S.A.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PyMEs	-	Pequeñas y Medianas Entidades

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

[www.Jauditag-ec.com](http://www.Jauditag-ec.com)



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

**Inmobiliaria In-LOA S.A.**

Guayaquil, 31 de julio del 2020

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria In-LOA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria In-LOA S.A., al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria In-LOA S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

[www.Jauditag-ec.com](http://www.Jauditag-ec.com)



A los Accionistas de  
**Inmobiliaria In-LOA S.A.**  
Guayaquil, 31 de julio del 2020

#### Otros asuntos

4. Con fecha 17 de marzo del 2020 se han suspendido las actividades productivas por Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador (emergencia sanitaria por COVID-19). A fin de sobrellevar la situación, la Administración se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el corto y mediano plazo en este nuevo escenario. En estas condiciones la continuación de las operaciones de la Compañía como empresa en marcha depende de que sus planes se materialicen y los Accionistas sigan brindando su apoyo estratégico y financiero (Nota 13, sobre eventos subsecuentes).
5. En base a la Nota 10 de los estados financieros adjuntos, Mediante Junta de Accionistas de fecha 15 de enero del 2020 se aprueba la descapitalización de Inmobiliaria In-LOA S.A. por US\$980.000, la cual no ha sido instrumentada mediante escritura pública.

#### Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de Inmobiliaria In-LOA S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria In-LOA S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

(Véase página siguiente)

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

[www.Jauditag-ec.com](http://www.Jauditag-ec.com)



A los Accionistas de

**Inmobiliaria In-LOA S.A.**

Guayaquil, 31 de julio del 2020

8. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria In-LOA S.A..

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

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

10. De acuerdo con el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos ) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

[www.Jauditag-ec.com](http://www.Jauditag-ec.com)



A los Accionistas de

**Inmobiliaria In-LOA S.A.**

Guayaquil, 31 de julio del 2020

externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía de ciertas obligaciones tributarias por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información, sin embargo, mediante Resolución NAC-DGERCGC20-00000032 de fecha 6 de mayo del 2020, dicho informe se deberá presentar en el mes de noviembre del 2020 de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes (RUC). Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 981

  
Lavayen Vera, Andrés

No. de Licencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.  
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	1.914	180
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	549.174	593.635
Inventarios	8	182.118	182.118
Impuestos por recuperar		-	4.026
<b>Total activos</b>		<b>733.206</b>	<b>779.959</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Impuestos por pagar, y total de pasivos		11	4.171
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		733.195	775.788
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>733.206</b>	<b>779.959</b>



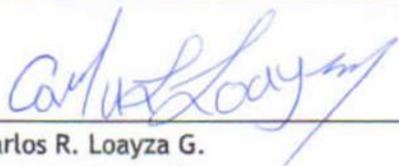
Carlos R. Loayza G.  
 Gerente General

Mgs. M. DE LOURDES MACAS AÑAZCO, ING. COM.  
 CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
 C.P.A. RE. N.º 21744

Ing. M. de Lourdes Macas A.  
 Contadora General

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.  
 ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas		-	402.606
Costos de ventas	8	-	(403.817)
<b>Margen bruto</b>		-	<b>(1.211)</b>
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos	12	(42.593)	(107.839)
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(42.593)</b>	<b>(109.050)</b>
Impuesto a las ganancias	9	-	(4.142)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(42.593)</b>	<b>(113.192)</b>



Carlos R. Loayza G.  
 Gerente General

Mgs. M. DE LOURDES MACAS ANAZCO, ING. COM.  
 CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
 C.P.A. RP. No. 1744

Ing. M. de Lourdes Macas A.  
 Contadora General

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2018	980.800	(91.820)	888.980
Resultado integral del año	-	(113.192)	(113.192)
Saldos a diciembre 31, 2018	980.800	(205.012)	775.788
Resultado integral del año	-	(42.593)	(42.593)
Saldos a diciembre 31, 2019	980.800	(247.605)	733.195



Carlos R. Loayza G.  
Gerente General

Mgs. M. DE LOURDES MACAS AÑAZCO, ING. COM.  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
C.P.A. RP. No. 27744

Ing. M. de Lourdes Macas A.  
Contadora General

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.  
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>			
Resultado Integral del año		(42.593)	(113.192)
<b>Ajustes para reconciliar el resultado Integral del año con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>			
Costo de venta	8	-	403.817
Provisión del impuesto a la renta corriente	9	-	4.142
		(42.593)	294.767
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Impuestos por recuperar		4.026	(2.057)
Impuestos por pagar		(4.160)	(2.106)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>(42.727)</b>	<b>290.604</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Devolución (Descapitalización), sin escritura pública		44.461	(385.168)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento</b>		<b>44.461</b>	<b>(385.168)</b>
Aumento (Disminución) neto en efectivo		1.734	(94.564)
Efectivo, al comienzo del año		180	94.744
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>1.914</b>	<b>180</b>

**Metodo Directo**

<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Cobros a clientes		-	402.606
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(42.727)	(112.002)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>(42.727)</b>	<b>290.604</b>

  
 Carlos R. Loayza G.  
 Gerente General

  
 Ing. M. de Lourdes Macas A.  
 Contadora General

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde el 13 de julio del 2017, en la ciudad de Guayaquil, siendo su actividad económica la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

**1.2 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 la Gerencia y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**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 para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs 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 para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), 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 para PyMEs 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

**2.3 Moneda funcional y 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 se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

(Continúa)

## **2.4 Efectivo**

Comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

## **2.5 Activos y pasivos financieros**

### **2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “préstamos al costo menos deterioro”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de “instrumentos de deuda a costo amortizado”. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “pasivos a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado**

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

#### **(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores. 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.

### **2.5.2 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.

#### **Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, 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 a través de pérdidas y ganancias” y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior -**

(Continúa)

**(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado**

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de inmuebles en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo, menos la evaluación por deterioro correspondiente.

**(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar 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 90 días.

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

**2.5.4 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.

**2.6 Inventarios**

Los inventarios terminados o disponibles para su venta se registran al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta. Esta cuenta será devengada en la transferencia de los riesgos y beneficios de los bienes inmuebles

(entrega de los inmuebles a los clientes), para ser reclasificados a resultados y se reconozca simultáneamente el ingreso. Los inventarios comprenden lotes, los cuales están disponibles para la venta.

## 2.7 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, 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.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIF para PyMEs. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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 temporarias. 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.

## 2.8 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen 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 se ha estimado 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.

## 2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los inmuebles, realizadas en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios al Comprador, al final del periodo sobre el que se informa.

## 2.10 Gastos

Los 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 con los lineamientos de la base contable del devengo.

### 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 (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), 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 minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

##### (a) Riesgos de mercado

###### Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

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 a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene endeudamiento o inversiones de corto o largo plazo.

##### (b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo.

###### Efectivo en Banco

El banco donde se mantiene el efectivo tiene calificación de riesgo independiente que denote nivel de solvencia y respaldo adecuados; dicha calificación en general supera la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en la institución con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de Machala	AA+	AA+

##### (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.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía, para reducir el riesgo de liquidez se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Elaboración de flujos de caja versus lo real.

#### 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, la rentabilidad que genera

**INMOBILIARIA IN-LOA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**  
 (Expresado en dólares E.U.A)

los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

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 (proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la determinación del ratio de apalancamiento se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Relacionadas	-	-
Proveedores	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Menos: efectivo	<u>(1.914)</u>	<u>(180)</u>
Deuda neta	0	0
Total patrimonio neto	737.337	779.930
Capital total	737.337	779.930
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que La Compañía 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 basadas 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 POR CATEGORIA

##### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	1.914	-	180	-
<b>Total activos financieros</b>	<u><b>1.914</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>180</b></u>	<u><b>-</b></u>

**INMOBILIARIA IN-LOA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**  
 (Expresado en dólares E.U.A)

---

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas 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 que 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).

No existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	1.914	180

Incluye saldos en la caja y depósitos mantenidos en Banco de Machala, de libre disponibilidad.

**7. CUENTAS POR COBRAR, Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Accionistas	(a)	553.316	597.777

(a) El desglose es como sigue:

<u>Cuentas por pagar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Carlos Raúl Loayza	Accionista	Descapitaliza	549.174	593.635

Ver adicionalmente la Nota 10.

**8. INVENTARIOS**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lotes	182.118	182.118
<u>Movimiento de inventarios</u>		
Saldo al 1 de enero del	182.118	585.935
(-) Venta de inmuebles	-	(403.817)
Saldo al 31 de diciembre del	182.118	182.118

**INMOBILIARIA IN-LOA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares E.U.A)

---

El negocio inmobiliario comprende la venta de lotes, cuyo terreno fue aportado por el Accionista Raúl Loayza Valarezo y Jorge Loayza Pontón mediante escritura pública de fecha 1 de septiembre del 2017 por un monto de US\$980.000 y dividido en 22 solares.

**9. SITUACION FISCAL E, 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 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(42.593)	(109.050)
Más: Gastos no deducibles permanentes	-	127.877
(Pérdida tributaria) Base imponible	(42.593)	18.827
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	-	4.142

(c) 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 Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018, operaciones que superen dicho monto.

(d) Reformas tributarias

**Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador:** Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al I.E.S.S.

- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.

**Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:** Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas.

**Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:** Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados las reversiones de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, si dichas provisiones fueron consideradas como gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
- La capitalización de las utilidades no se considerarán como distribución de dividendos.
- Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
- Las personas naturales que superen los US\$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios de enfermedad.
- Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.

- Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
- El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas anuales.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
- Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
- Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y entre otros productos.
- Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
- Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

## **10. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018, comprende 980.800 acciones de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas naturales domiciliadas en Ecuador.

Mediante Junta de Accionistas de fecha 15 de enero del 2018, se aprueba la descapitalización por US\$490.000 por parte del señor Raúl Loayza y US\$490.000 del señor Jorge Loayza, los cuales serán reclasificados al pasivo, y para cuyo efecto la Junta autoriza que se emitan cheques como anticipos para la descapitalización a favor del señor Raúl Loayza, además, Mediante Junta de Accionistas de fecha 25 de enero del 2018, el saldo por cobrar a Raúl Loayza al 31 de diciembre del 2017 se apropie como parte de la descapitalización y se aprueba que los valores emitidos por descapitalización al señor Jorge Loayza salgan a nombre del señor Raúl Loayza, cuya presentación de estos valores emitidos quedan como cuentas por cobrar (Véase Nota 7). Al 31 de diciembre del 2019, aún no se ha iniciado el proceso de descapitalización ante la Superintendencia de Compañías.

## **11. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

### Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

(Continúa)

**INMOBILIARIA IN-LOA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares E.U.A)

---

**12. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mantenimiento y reparaciones	32.714	101.890
Impuestos al valor agregado	4.557	5.856
Honorarios profesionales	1.000	-
Otros gastos	4.322	93
	<u>42.593</u>	<u>107.839</u>

El rubro de mantenimiento y reparaciones corresponde a mantenimiento de áreas verdes y adecuaciones del completo de lotes.

**13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Efectos del COVID-19 en el Ecuador:

- i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario;
- ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador; y,
- iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con excepción de los sectores estratégicos, del cual la Compañía no es parte.
- iv) Lo descrito en los apartados i) al iii), corresponden a un contexto nacional (Ecuador), sin embargo, las implicaciones son también a nivel internacional, lo cual deriva en una afectación de la oferta y demanda de manera general, con excepción de sectores estratégicos y negocios demandados por consecuencia del confinamiento.
- v) En base a lo antes expuesto, la Compañía está constantemente evaluando los efectos negativos que genera el COVID-19 en las finanzas de la Compañía, y entre sus planes de acción se ha establecido un flujo de caja enfocado a la priorización de los gastos fundamentales, identificar gastos para su reducción en caso de ser necesario, análisis de nuevos proyectos inmobiliarios adaptados a la economía actual, evaluación de un nuevo análisis comercial para colocar los inmuebles disponibles para a venta, entre otros aspectos, sin embargo, se desconoce los posibles impactos que puedan generarse por causa de otros eventos desconocidos a la fecha. Cabe mencionar, que la Administración de la Compañía no ha determinado un contexto de problema de negocio en marcha, ya que sus gestiones están dadas para mantener a la Compañía en operaciones en el corto y mediano plazo.

**INMOBILIARIA IN-LOA S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**  
(Expresado en dólares E.U.A)

---

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación 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 hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.