

INMOSRS Real State Cia. Ltda.

**Estados financieros con el Informe de los
Auditores independientes**

Al 31 de diciembre del 2018

INMOSRS Real State Cia. Ltda.

Índice del Contenido

1.	Opinión de los auditores independientes	3 a 5
2.	Estado de situación financiera	6
3.	Estado de resultados integrales	7
4.	Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
5.	Estado de flujos de efectivo	9
6.	Operaciones y entorno económico.	10
7.	Políticas Contables	12 a 22
8.	Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	21 a 22
9.	Normas emitidas aun no vigentes	23 a 24
10.	Notas a los estados financieros	25 a 36

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América

SRI - Servicio de Rentas Internas

IVA - Impuesto al Valor Agregado

RUC - Registro Único de Contribuyentes

IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NIC - Norma Internacional de Contabilidad

CINIIF - Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera

VNR - Valor Neto de Realización

ISD - Impuesto a la Salida de Divisas



Russell Bedford
taking you further

Russell Bedford
Ecuador S.A.

Av. de la República OE3-30 y Ulloa,
Edificio Pinto Holding, Quito - Ecuador.

T: (593-2) 2922885 - 2923304
2434889 - 3317794

W: www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios:

INMOSRS Real State Cía. Ltda.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía **INMOSRS Real State Cía. Ltda.**, (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Compañía **INMOSRS Real State Cía. Ltda.** al 31 de diciembre de 2018 los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección "Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros". Somos independientes de la Compañía **INMOSRS Real State Cía. Ltda.** de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

La Compañía se constituyó en noviembre del 2017 e inicio sus operaciones en el año 2018, debido a esta situación los estados financieros no se presentan comparativos.

Otra Información presentada en adición a los estados financieros no consolidados

La gerencia de la Compañía es responsable por la preparación de la otra información adicional, la cual comprende el informe anual de la Administración a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros nuestra responsabilidad es leer la Otra Información Adicional, cuando esta se encuentre disponible a la fecha de emisión de nuestro informe, y, al hacerlo considerar si hay inconsistencias importantes con relación con los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros durante la auditoría o si de otra forma parecía esta tener inconsistencias importantes.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía **INMOSRS Real State Cía. Ltda.**, no cubre la otra información adicional y no expresaremos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



Russell Bedford

taking you further

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando existan. Las distorsiones pueden surgir de fraudes o errores y se consideran importantes si, individualmente o en conjunto, podrían esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y durante la auditoría mantenemos una actitud de escepticismo profesional. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de errores importantes en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es mayor que aquel que resulta de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.



Russell Bedford

taking you further

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría; y, los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Quito, 14 de marzo del 2019

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
R.N.A.E. No. 337

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

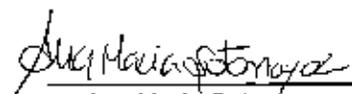
INMOSRS Real State Cia.Ltda.

Estado de situación financiera

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	9,903
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	8	4,457
Anticipos proveedores	9	323,026
Impuestos por recuperar	10	18,122
Total activos corrientes		355,508
Activos no corrientes:		
Terrenos y construcciones en curso	11	760,516
Propiedades de inversión	12	325,666
Total activos no corrientes		1,086,183
Total activos		1,441,691
Pasivos y Patrimonio de los socios		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar - proveedores		18,786
Cuentas por pagar - relacionadas	18	611,379
Impuestos por pagar	13	1,869
Total pasivos		632,034
Patrimonio de los socios		
Capital social	14	796,440
Utilidades disponibles		13,217
Total patrimonio de los socios		809,657
Total pasivos y patrimonio de los socios		1,441,691


Ana María Sotomayor
Gerente General


Mauricio Reinoso
Contador General

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

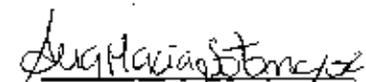
INMOSRS Real State Cía.Ltda.

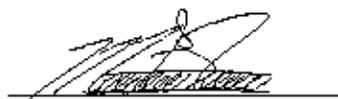
Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2018
Ingresos	15	47,143
Gastos administrativos	16	(32,870)
Utilidad operacional		14,273
Otros ingresos (egresos):		
Otros ingresos		647
Gastos financieros		(29)
Total otros ingresos (egresos), neto		618
Resultado antes de impuesto a la renta		14,891
Impuesto a la renta:	17	(1,875)
Resultado neto del año		13,217
Utilidad por acción del año:		0.02


Ana María Sotomayor
Gerente General


Mauricio Reinoso
Contador General

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

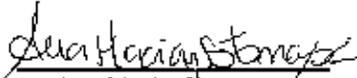
INMOSRS Real State Cía.Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios.

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Utilidades disponibles	Total
Aporte de los socios y saldo inicial al 31 de diciembre de 2017	1,000	-	1,000
Aumento de capital	795,440	-	795,440
Utilidad del año	-	13,217	13,217
Saldo al 31 de diciembre de 2018	796,440	13,217	809,657


Ana María Sotomayor
Gerente General


Mauricio Reinoso
Contador General

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

INMOSRS Real State Cía.Ltda.

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Flujos de efectivo de las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	42,686
Efectivo pagado a proveedores	(347,288)
Intereses	647
Impuestos retenido	(3,444)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	(307,399)

Flujos de efectivo de las actividades de inversión:

Compras de terrenos	(591,379)
Adición de propiedades de inversión	(330,000)
Adiciones por construcción en curso	(169,137)
Efectivo (utilizado) en las actividades de inversión	(1,090,516)

Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:

Aporte en efectivo por aumento de capital	795,440
Financiamiento para adquisición de terrenos e instalaciones	531,379
Préstamos de compañía relacionadas	80,000
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento	1,406,819

Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo 8,903

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 1,000

Efectivo y sus equivalentes al final del año **9,903**



Ana María Sotomayor
Gerente General



Mauricio Reinoso
Contador General

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

Al 31 de diciembre del 2018
En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Objeto social

La Compañía se constituyó mediante escritura pública el 30 de noviembre de 2017. El objetivo principal de la Compañía es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos.

El 100% de participación corresponden a accionistas domiciliados en la República de Ecuador. El domicilio de la Compañía es en la ciudad Quito, provincia de Pichincha.

Operaciones:

La Compañía inició sus operaciones en el año 2018, y no tiene operaciones en el 2017.

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana en lo que va del año 2018 presenta una relativa estabilidad, debido a: (i) al incremento de los ingresos petroleros a partir del segundo semestre, debido a que el precio del barril de petróleo, el cual de acuerdo a las proyecciones del 2019 se espera que el promedio este arriba de los US\$50 por barril, lo cual le permitirá al Gobierno tener un flujo de ingresos adicional; y, (ii) a ciertas acciones que el Gobierno ha tomado y que se describen en los párrafos siguientes.

El Gobierno actual a la fecha ha eliminado ciertas medidas adoptadas por el Gobierno anterior entre las cuales están: (a) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (b) la restricción de importaciones de ciertos productos; (c) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones; (d) el incremento del Impuesto al Valor Agregado "IVA" del 12% al 14%, por efectos del terremoto de abril del 2016. El cambio de gobierno, ha generado nuevas expectativas, en la parte comercial y en el marco legal, debido a que en la consulta popular realizada en el primer trimestre del 2018, le facilitó la implementación de algunas reformas entre las cuales está la eliminación del impuesto a la plusvalía; la reelección indefinida y el cambio en algunas autoridades de control y en el área de jurídica.

El Gobierno actual ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno y atender los pagos pendientes tanto a proveedores, así como los pagos de los tramos de deuda. Esta situación originó que el Gobierno actual efectúe emisiones de papel de deuda y tome créditos de ciertos organismos multilaterales y adicionalmente proponga ciertas reformas entre las cuales está (i) el incremento de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del 2018; (ii) el establecimiento de un arancel US\$0,10 por cada kilo de las mercaderías importadas (esta medida fue eliminada por requerimiento de la Comunidad Andina); y, (iii) un arancel diferenciado para ciertos productos importados.

El Gobierno con el objeto de atraer nuevas inversiones promulgo la Ley Orgánica de Fomento Productivo y la Ley Orgánica de Reactivación Económica y Fortalecimiento, en las cuales se establecen varias reformas y se han establecido algunos beneficios tributarios para las nuevas inversiones en las cuales se establecen exenciones de impuestos a la generación de empleo, para la reinversión de las utilidades, así como a las inversiones en sectores estratégicos y geográficos.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

El Gobierno actual se encuentra analizando algunas estrategias y está en conversaciones con los Organismos Multilaterales y el Fondo Monetario Internacional y ha manifestado que para el presupuesto del año 2019 necesita de financiamiento adicional para cubrir el déficit fiscal y que está en proceso de elaboración de un plan económico en el cual se defina las alternativas para reducir (a) el alto endeudamiento; (b) el déficit de caja y del presupuesto fiscal; y, (c) la reducción del gasto corriente, para lo cual inicio una disminución gradual a los subsidios de la gasolina; a la fecha de emisión de los estados financieros plan económico integral no ha sido difundido ni aprobado.

La falta plan económico integral y las medidas económicas tomadas generan aun cierta incertidumbre, a pesar de la relativa estabilidad. La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar con sus operaciones.

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIFs.) 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 vigentes al 31 de diciembre de 2018 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2018 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los terrenos el cual se registran al valor del avalúo determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado.

El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existan saldos o transacciones en otras monedas.

La Compañía no realiza transacciones en otras monedas diferentes a su moneda funcional.

d) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros son como sigue:

a) Medición de Valores Razonables

La Compañía para la medición de los valores razonables de las cuentas de los activos y pasivos financieros; de los no financieros, y de varias estimaciones contables que requieren las NIIFs, utiliza para sus políticas contables lo establecido en estas normas en su: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación en los estados financieros y notas; y, (iii) para reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

En la medición de los valores razonables la información que utiliza la Compañía proviene de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, 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 financieras:** 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 utilizan para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles 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.

INMOSRS Real State Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

La Compañía en forma periódica revisa si se es necesario realizar transferencias de los activos y pasivos que se reconocen en los estados financieros a valor razonable entre los niveles de jerarquía antes mencionados, para lo cual evalúa las categorías (basado en el input del nivel más bajo que sea significativo para medir el valor justo como un todo). Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se resumen en la nota 5.

b) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos y depósitos a plazo en compañía es financieras cuya liquidez es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros de activos y pasivos financieros se clasifican de acuerdo con las características de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la NIIF 9 "Instrumentos Financieros. La clasificación depende del propósito para el cual se generan o adquieren los activos o se contrataron los pasivos.

Activos financieros

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 debe ser reconocido como parte del activo y se registran como activos a valor razonable. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable se reconoce se reconocerá como ganancia o pérdida únicamente en los casos de que el valor razonable sea de un mercado activo confiable.

El principal activo financiero de la Compañía constituye los deudores comerciales 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, estos activos constituyen la principal fuente de flujos de efectivo de la Compañía.

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 NIIF 9 y los clasifica en: (i) costo amortizado; (ii) valor razonable con cambios en otro resultado integral; y, (iii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se registran como se describe a continuación:

- Costo amortizado

Los activos financieros – deudores comerciales se registran a costo amortizado; y aquellos saldos cuyo plazo excede los 90 días y que no incluyen ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se contabilizan a su valor neto del interés implícito para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

INMOSRS Real State Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Las otras cuentas por cobrar no comerciales que cumplen con las características de un instrumento financiero se presentan al costo amortizado y cuando sus plazos son mayores a los 90 días, el interés implícito se calcula en base al método de la tasa de interés efectiva.

Los saldos de las cuentas por cobrar cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes.

El cálculo del interés implícito se efectúa en base a la tasa de interés de los pasivos por financiamiento de la compañía o el publicado por el Banco Central del Ecuador en sus boletines oficiales para préstamos otorgados por el sistema financiero Ecuatoriano.

- **Valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales "ORI"**

Los activos financieros con cambios en el "ORI" principalmente constituyen instrumentos comerciales y de patrimonio cuya intención y capacidad financiera es la de mantenerlos hasta que finalicen su vencimiento y sus flujos de efectivo corresponden a la recuperación del capital y sus intereses. Estos instrumentos se ajustan al valor razonable y su efecto se reconoce en el patrimonio como parte del "ORI" hasta su realización o venta, excepto cuando existe un deterioro permanente.

- **Valor razonable con cambios en los resultados**

Los activos financieros a valor razonable constituyen activos en los cuales existe la intención de negociarlos o recuperar liquidez en plazos cortos; estos activos financieros se actualizan a valores razonables y el ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se origina la variación.

Los intereses ganados de los activos financieros se registran como ingreso financiero en el estado de resultados tal como se explica en la política de reconocimiento de ingresos.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros

Reconocimiento y 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: cuentas por pagar con acreedores comerciales y por el financiamiento recibido para la compra de activos, 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.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Los pasivos financieros a costo amortizado de las 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.

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 periodo.

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.

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 periodo.

Compensación de instrumentos financieros

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

d) Provisión deterioro de los activos financieros

La Compañía periódicamente realiza una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro por posibles pérdidas en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- En los activos financieros generados por la Compañía y en los cuales no existen una calificación de terceros (evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados), las pérdidas esperadas como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre, la compañía utiliza el método simplificado para la determinación de las posibles pérdidas esperadas, para lo cual considera para el cálculo los siguientes indicadores:
 - (i) Dificultades financieras de los deudores por sector económico;
 - (ii) Deterioro de los índices macroeconómicos;
 - (iii) Tasa de morosidad;
 - (iv) La existencia de garantías;
 - (v) El valor del dinero en el tiempo; y,
 - (vi) Probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.
- Las cuentas por cobrar comerciales cuales existe una calificación externa (evidencia específica del deterioro) apropiada y competente de que el riesgo de cobro o existe una disminución en los flujos a recibir la provisión se determina en función de esta información.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

La Compañía en base a lo antes mencionado reconoce la provisión para las pérdidas esperadas, tal se menciona a continuación:

- La estimación de las pérdidas esperadas se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales en el período en el cual se determina que existe deterioro en la recuperación de los flujos, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. La pérdida esperada se determina en base al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados de acuerdo a la tasa de interés efectiva de los activos financieros más los índices de morosidad y macroeconómicos del sector.
- Las provisiones de las pérdidas esperadas de un activo en la cual existe una fuente externa de información se reconoce entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor estimado por el ente externo.
- Las pérdidas esperadas de los activos financieros contabilizados a valor razonable con cargo a Otros Resultados Integrales "ORI" se registran en las cuentas de patrimonio de ORI y se registran en los resultados en el momento que se realizan o se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado.
- Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de la provisión y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el período en que se determina.
- Las recuperaciones en el valor de los activos financieros cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

Los intereses ganados de los activos deteriorados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo el valor de las pérdidas esperadas o estimadas, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor.

e) Propiedades y equipos

Medición y reconocimiento

Las propiedades y equipos que no son propiedades de inversión se presentan como activos propios hasta que exista una definición sobre su destino (propiedades de inversión o propiedades para la venta – inventarios o disponibles para la venta); estos activos al 31 de diciembre del 2018 constituyen terrenos los cuales se registran al costo y no están sujetos a depreciación.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos (materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación o construcción) y cualquier otro costo necesario hasta que estén listos para su uso.

El costo de los activos en construcción constituye todos los desembolsos incurridos hasta que estén listos para la puesta en marcha y son capitalizados como activos, y son objeto de depreciación a partir de su uso o puesta en marcha de acuerdo con las especificaciones técnicas de operación.

El costo de los activos en los cuales la Compañía obtuvo financiamiento para su construcción o montaje incluye los intereses capitalizados de los préstamos relacionados con estos activos.

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para mantener el beneficio económico futuro esperado de la propiedad, planta y equipo se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras o mantenimiento de importancia que alargan la vida útil del activo se capitalizan siempre y cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos razonablemente.

f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para la obtener una rentabilidad a través del arrendamiento o por la concesión de su uso.

Medición Inicial

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción.

Medición posterior

Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable, lo que refleja las condiciones del mercado en la fecha de reporte.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del periodo en el que surgen, incluido el efecto fiscal correspondiente.

Los valores razonables se determinan en función de una valoración anual realizada por un perito especializado independiente acreditado que aplica un modelo de valoración recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valoración.

Las propiedades de inversión se dan de baja ya sea cuando se han desechado o cuando se han retirado permanentemente del uso y no se espera ningún beneficio económico futuro de su disposición. La diferencia entre los Ingresos netos por disposición y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del ejercicio de baja.

Las transferencias se realizan a (o desde) propiedades de inversión solo cuando hay un cambio en el uso. La transferencia de una propiedad de inversión a una propiedad ocupada por el propietario, el costo estimado para la contabilidad posterior es el valor razonable en la fecha de cambio de uso. Si la propiedad ocupada por el propietario se convierte en una propiedad de inversión, el Grupo contabiliza dicha propiedad de acuerdo con la política establecida en la propiedad, planta y equipo hasta la fecha de cambio de uso.

Las propiedades que no son contabilizadas por el modelo de valor razonable se deprecian en base al método de línea recta, de acuerdo con su periodo de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos. Las vidas útiles estimadas para cada uno son:

<u>Descripción</u>	<u>Años de Vida útil</u>
Edificios e instalaciones	5 años

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Las propiedades contabilizadas por el modelo de costo cada 3 a 5 años son ajustadas a su valor de mercado determinado por un perito especializado para asegurar que el valor en libros del activo no difiera materialmente de su valor razonable de realización. Los ajustes por el mayor valor son registrados en la cuenta de patrimonio "Otros Resultados Integrales - Superávit por Revalorización" y en el evento de que el valor en libros sea superior al valor justo revalorizado se registra en los resultados, después de ajustar los valores registrados en la cuenta antes mencionada.

Bajas

Las propiedades de inversión se dan de baja ya sea cuando se han desechado o cuando se han retirado permanentemente del uso y no se espera ningún beneficio económico futuro de su disposición. La diferencia entre los ingresos netos por disposición y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del ejercicio de baja.

Reconocimiento de los arrendos de las propiedades arrendadas

Los ingresos por arrendamiento operativo de las propiedades de inversión se contabilizan linealmente sobre los términos del arrendamiento y se incluyen en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

g) Arrendamientos

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Arrendamiento financiero

Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de la Compañía se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable a la fecha de inicio de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la reducción del pasivo por arrendamiento a fin de lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen en los costos financieros en el estado de resultados.

Un activo arrendado bajo la modalidad de arrendamiento financiero el arrendatario deprecia el activo a lo largo de su vida útil. Cuando no existe la certeza razonable de que la Compañía no obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de la vida útil estimada más corta del activo y el plazo del arrendamiento.

Arrendamiento operativo

El arrendamiento operativo es cuando el arrendador no transfiere todos los derechos y riesgos del bien arrendado y únicamente concede los derechos de uso al arrendatario.

Los pagos de arrendamiento operativo por el arrendatario se reconocen como un gasto operativo en el estado de ganancias o pérdidas en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y se puedan medir de manera confiable, independientemente del momento en que se reciba el pago. Los ingresos se miden al valor razonable en base los términos de pago definidos contractualmente entre las partes y sin incluir impuestos o aranceles. La principal fuente de las operaciones de la Compañía son todos sus acuerdos de ingresos, ya que es el deudor principal en todos los acuerdos de ingresos, tiene libertad de precios y también está expuesto a riesgos de crédito.

Los criterios para el reconocimiento de los ingresos se describen a continuación:

Ingresos por arriendos de propiedades

Los ingresos por arriendos de propiedades de inversión o de uso propio se reconocen tal como se describe en la política de propiedades de inversión (nota 3 f).

Venta de bienes

La venta de bienes se reconoce cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador, generalmente al momento de la entrega de los bienes. Los ingresos por la venta de bienes se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Prestación de servicios

Los ingresos por la prestación servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable, en base al avance o progreso de los servicios prestados a la fecha del balance deducidos las rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía y no hay incertidumbres importantes relativas a la derivación de costos asociados o por posibles ajustes en los precios de los servicios y no existen dudas con respecto a la recuperación de los importes adeudados.

i) Deterioro en el valor de activos de larga vida

Los activos de larga vida corresponden a terrenos, edificios y el deterioro es revisado al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros es superior al valor que se obtendrá de la venta o por el uso de los activos.

La pérdida por deterioro de los activos no financieros de larga vida cuando no existe un valor razonable se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2018 no han existido indicios de deterioro de los activos.

j) Provisiones - pasivos acumulados

La Compañía reconoce las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos actuales o pasados relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión constituyen la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos:

k) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corrientes se miden por los importes recuperables o exigibles a la autoridad tributaria del año.

El impuesto sobre la renta corriente del activo y pasivo se calcula utilizando las tasas aplicables, para los distintos tributos; que estén determinadas en la ley, reglamentos y disposiciones tributarias vigentes a la fecha de corte de los estados financieros sobre el que se informa y estos se contabilizan en los resultados del periodo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del activo y pasivo producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a las NIIFs y la base contable fiscal, a la fecha de cierre del periodo en el que se informa.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles que se estima sean compensables en el futuro y los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

El valor de los activos por impuesto diferido contabilizados se revisa al cierre de los estados financieros sobre el cual se informa y se reducen en el momento en que se determinan que no existen ganancias imponibles futuras que permitan que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos contablemente en los estados financieros se evalúan en cada fecha de cierre de los estados financieros y se reconocen en la medida en que exista la evidencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha en que se determina la existencia de las diferencias temporarias y que están vigentes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento y demás disposiciones legales tributarias vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuestos diferidos se reconocen en una relación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma Compañía sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo y pasivo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Otros impuestos

Impuesto sobre las ventas por los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar o que corresponda pagar, se presenta como una cuenta por cobrar o por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

Otros

La Compañía revisa al cierre de sus estados financieros: (i) las decisiones tomadas en las declaraciones de impuestos de años anteriores referente a aquellas situaciones en las que las disposiciones legales tributarias aplicables se encuentran sujetas a interpretación; y, (ii) los casos en los cuales las autoridades tributarias determinaron valores adicionales por impuestos y que están en proceso de impugnación. En los eventos que considere necesarios constituye provisiones cuando fuera apropiado.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

l) Reconocimiento costos y gastos de operación

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

La Compañía presenta sus costos y gastos por su naturaleza. Dicha información es más fiable y relevante que el método de la función del gasto debido a la naturaleza de la Compañía, sector en el cual se desempeña y uso de información histórica comparable reportada en años anteriores.

m) Gastos financieros

Los gastos por intereses directamente atribuibles a la construcción de un activo que necesariamente requieren de un periodo sustancial de tiempo para su uso, se capitalizan como parte del costo de los respectivos bienes. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

n) Resultados integrales por acción

El resultado integral por acción se calcula teniendo en cuenta el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El total de acciones en circulación valoradas en un US\$1 cada una, para el año 2018 fueron de US\$ 796,440.

NOTA 4 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las políticas establecidas por la Compañía nota 3 y las NIIFs requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el periodo sobre el que se informa. Las estimaciones, juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de los eventos y circunstancias. Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales.

Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

• **Provisiones para el posibles pérdidas esperadas en activos financieros**

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 al 31 de diciembre de 2018 no es necesario una provisión debido a que sus saldos de las cuentas por cobrar no son importantes.

Estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de los edificios y propiedades de inversión.

Los terrenos, edificios y propiedades de inversión se registran al valor de avalúo efectuado por perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor del mercado.

Los edificios y propiedades de inversión se deprecia por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas y las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros, factores que pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y de las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada período contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones.

- **Estimación para cubrir litigios**

La compañía reconoce obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La compañía tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y,
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

- **Provisiones**

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

NOTA 5 – NORMAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las normas e interpretaciones emitidas por Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board – "IASB" en inglés), que hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía aún no son efectivas, se detallan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento", SIC – 15 "Arrendamientos operativos – Incentivos" y SIC – 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento" y esta norma entra en vigencia en enero del 2019 y puede aplicarse en forma anticipada, conjuntamente con la NIIF 15 Ingresos ordinarios de contratos con clientes. Un arrendatario puede optar por aplicar la norma de forma retroactiva total o mediante una transición retroactiva modificada. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas exenciones.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

La NIIF 16 establece el reconocimiento, valoración, presentación e información a revelar de contratos de arrendamiento y requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus contratos bajo un único modelo de balance similar a la contabilización actual de los contratos de arrendamiento financiero de la NIC 17. La norma incluye dos exenciones en el reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios, los arrendamientos de activos de bajo valor y los contratos de arrendamiento de hasta 12 meses. De acuerdo a esta norma el arrendatario a la fecha de inicio de un arrendamiento, reconocerá el pasivo total por los pagos a realizar y un activo por los derechos de usar el activo arrendado. Los arrendatarios deben desagregar el gasto por intereses correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento cuando existen cambios en el contrato de arrendamiento. Eje. Cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos de arrendamiento futuros por cambios en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos. El arrendatario generalmente reconocerá el valor de la reevaluación del pasivo por el arrendamiento como un ajuste al activo por el derecho de uso.

La contabilidad del arrendador de acuerdo a la NIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la contabilidad actual de la NIC 17, los arrendatarios continuarán clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación de la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores incluyan informaciones a revelar más extensas que las estipuladas en la NIC 17.

La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros se encuentra en el proceso de evaluación, diagnóstico y medición de los impactos por la aplicación de NIIF 16 y considera que no tiene impactos significativos.

Otras Normas o Modificaciones e Interpretaciones

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.
- Modificaciones NIIF 9 - Pago Anticipado con Compensación Negativa.
- Modificaciones a la NIC 28 - Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.
- Modificaciones NIC 19 - Modificación, Reducción o Liquidación de un Plan.
- Modificaciones al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

La Compañía espera que las nuevas normas o modificaciones antes mencionadas no tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2018, constituyen activos y pasivos financieros corrientes y sus valores razonables son como siguen:

	2018	
	Valor razonable	Valor en libros
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,903	9,903
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	4,101	4,457
Anticipos proveedores	297,184	323,026
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar - proveedores	17,283	18,786
Cuentas por pagar - relacionadas	562,469	611,379

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 3 – c).

Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la compañía es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 3 (c).

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 7 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018, el efectivo y sus equivalentes corresponden a:

	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	9,859
Banco del Austro S.A.	44
	<u>9,903</u>

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en bancos domiciliados en Ecuador. La categoría de calificación de la compañía financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA-
Banco del Austro S.A.	AA-

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

NOTA 8 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - RELACIONADAS

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales relacionadas al 31 de diciembre del 2018 constituye los cánones de arrendamiento por cobrar.

NOTA 9 – ANTICIPOS PROVEEDORES

El saldo de los anticipos proveedores al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>
Hernán Escobar	3,500
Guillermo Jose	26,793
Sistemas de Estructuras Metalicas	13,732
Anticipos compra de terreno (nota 18)	279,000
	<u>323,026</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los anticipos a proveedores corresponden a la construcción de bodegas para arrendamiento en la ciudad de Guayaquil.

NOTA 10 – IMPUESTOS POR RECUPERAR

El saldo de los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de renta	2,097
Impuesto al valor agregado en compras	16,025
	<u>18,122</u>

El saldo de impuestos – retenciones en la fuente constituye las retenciones efectuadas por terceros, las cuales serán compensadas con el impuesto a la renta de la Compañía del año 2019 y en caso de exceso de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes puede ser objeto de devolución

El saldo del IVA corresponde al crédito tributario que la Compañía tiene por este concepto, el cual se estima recuperar a través de compensación y del respectivo reclamo a las Autoridades Tributarias.

NOTA 11 – TERRENOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO

El saldo de terrenos y construcciones en curso al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>
Terrenos	591,379
Construcciones en curso	169,137
	<u>760,516</u>

El saldo de terrenos constituye la compra de dos propiedades ubicados en las ciudades de Guayaquil y Tena por US\$390,000 y US\$201,379 respectivamente; de los cuales la compañía tiene pendiente de pago US\$ 591,379.

Los terrenos fueron adquiridos a compañía relacionadas (véase nota 18).

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Las construcciones en curso corresponden a las edificaciones en proceso de construcción en el terreno de la ciudad de Guayaquil.

NOTA 12 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden a un edificio y terreno ubicados en el Cantón Rumiñahui, sector San Rafael que se encuentran en arrendamiento al 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

	<u>Costo histórico</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Neto</u>
No depreciables:			
Terrenos	235,000	-	235,000
Depreciables:			
Edificios	95,000	(4,334)	90,666
	<u>330,000</u>	<u>(4,334)</u>	<u>325,666</u>

NOTA 13 – IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta por pagar	328
I.V.A. por pagar y retenciones	1,541
	<u>1,869</u>

NOTA 14 – PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018, las acciones ordinarias autorizadas, suscritas son de US\$ 796,440 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagada.

Reserva legal

La ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

NOTA 15 – INGRESOS OPERACIONALES Y OTROS INGRESOS

Los ingresos que genera la Compañía principalmente corresponden a arrendamientos de los activos de su propiedad según contrato que define un plazo de 5 años, mismo que puede renovarse.

NOTA 16 – GASTOS DE OPERACIÓN

Un detalle de los gastos de operación al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>
Honorarios profesionales y servicios contratados	15,390
Impuestos contribuciones y otros	8,339
Depreciaciones y amortizaciones	4,334
Gastos de gestión	350
Otros gastos	4,478
	<u>32,899</u>

NOTA 17 – IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente del año terminado al 31 de diciembre de 2018, de la Compañía aplica una tasa del impuesto a la renta del 22%.

	<u>Monto de las partidas</u>	<u>Impuesto a la renta</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	14,891	3,276
Gastos no deducibles	3,890	878
Deducciones adicionales (1)	(11,270)	(2,479)
Base tributaria e impuesto a la renta	<u>7,611</u>	<u>1,675</u>
Tasa de impuesto a la renta efectiva		<u>11%</u>

- 1) Las deducciones especiales corresponden a la rebaja de la tarifa de impuesto a la renta, para empresas consideradas como micro y pequeñas o exportadoras habituales y que está en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía que establece lo siguiente:

"Artículo (...)- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

El impuesto a la renta de la Compañía se calcula en forma anual al cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan fuera de las zonas urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, están exentas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años a partir de su constitución, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas antes mencionadas.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Están exentas del pago del impuesto a la renta, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasa del impuesto a la renta

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 25% en el 2018 y se incrementará del 25% al 28% en el 2018 en los siguientes casos:

- Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o mayor al 50% del capital social.
- Cuando la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del impuesto a la renta se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- En el evento de que la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

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

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina en forma anual y en base a la base de la declaración del impuesto a la renta del año anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos, costos y gastos. El anticipo es compensado con el impuesto a la renta causado, siempre y cuando y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

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

Adicionalmente están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años de operación efectiva, entendiéndose por tal a la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Dividendos en efectivo

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

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

La exención antes mencionada no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en Ecuador, al cual se debe realizar una retención de los dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado, el cual depende donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

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

La sociedad que distribuye los dividendos o utilidades que no ha informado sobre su composición accionaria se debe retener del impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en Ecuador.

La distribución anticipada dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), se considerarán como pago anticipado de dividendos y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa del impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. La retención debe ser declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre de 2018.

Reformas fiscales

El 28 de Agosto del 2018 en el suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la cual establece ciertos incentivos y cambios tributarios, que principalmente se resumen a continuación:

- Exención en el pago impuesto a la renta y del anticipo al impuesto a la renta entre 8 y 12 años a las nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores o en industrias básicas establecidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, sean estas nuevas sociedades o realizadas por las actuales sociedades, la exoneración antes mencionada se amplía entre 3 y 8 años cuando estas inversiones se realizan en sectores fronterizos.
- Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas "ISD" entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos, cuando suscriban contratos de inversión.
- Exoneración en el impuesto a la renta e "ISD" por la reinversión de utilidades de al menos el 50% en la adquisición de nuevos activos productivos.
- Elimina el impuesto mínimo - anticipo de impuesto a la renta y cuando existe exceso en el pago es recuperable cuando no se genera impuesto a la renta o en el evento de que el impuesto a la renta causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- La utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital están sujetos a una tarifa única entre el 0% y el 10% en base al monto de la utilidad obtenida.

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

- Los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (excluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador se encuentran exentos, esta exención no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos, los cuales están sujetos a una retención del 10% sobre el dividendo efectivo.
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social.

NOTA 18 – PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

2018	Tecnologías y Productos para Construcción Cía. Ltda.	Ramiro Sotomayor	Chova del Ecuador S.A.	Sahador Soria	Gesrsa Grupo Empresarial S.A.
Anticipo compra terreno	-	-	279,000	-	-
Compra de terreno e instalaciones	350,000	201,379	-	-	-
Arriendos	47,143	-	-	-	-
Aporte de capital	-	798	-	798	794,848
Cuentas por pagar - préstamos	-	-	-	-	80,000

El ingreso por arrendamiento constituye el contrato por arriendo de una propiedad a Tecnologías y Productos para la Construcción Cía. Ltda., por el período de 5 años, el canon de arrendamiento mensual es de US\$ 4,800.

Los saldos al 31 de diciembre del 2018, con compañías relacionadas de las transacciones antes mencionadas son como sigue:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>2018</u>
Tecnologías y Productos para Construcción Cía. Ltda.	Accionistas comunes	<u>4,800</u>
 <u>Anticipos proveedores</u>		
Chova del Ecuador S.A. (1)	Accionistas comunes	<u>279,000</u>
 <u>Cuentas por pagar</u>		
Ramiro Sotomayor	Accionista	201,379
Tecnologías y Productos para Construcción Cía. Ltda. (2)	Accionistas comunes	330,000
Gesrsa Grupo Empresarial S.A. (3)	Accionistas comunes	<u>80,000</u>
		<u>611,379</u>

La Compañía entregó un anticipo a su relacionada Chova del Ecuador S.A., para la adquisición de un terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil.

- 1) Constituye el saldo pendiente de pago por la compra de un inmueble ubicado en el Cantón Rumihahú.
- 2) Corresponde a un préstamo con su relacionada Grupo Empresarial Gesrsa S.A., por un plazo de 120 días y un interés del 8% anual.

NOTA 19 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de mercado, crédito, tasa de interés y liquidez, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía.

El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Socios y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Socios

Los socios son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos y son quienes proporcionan los principios para minimizar los riesgos, así como las políticas para las áreas específicas, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito.

(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito.

b) Mitigación de riesgos

La Gerencia General identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros y de los servicios que se comercializan; por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio, competidor y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y cuentas por pagar a sus relacionadas.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

La Compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

Año 2018	Con intereses fijos	Sin interés	Total	Tasas de interés promedio del año
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	9,903	9,903	-
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	-	4,457	4,457	-
Anticipos proveedores	-	323,026	323,026	-
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar - proveedores	-	18,786	18,786	-
Cuentas por pagar - relacionados	80,000	531,379	611,379	8%

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

2018	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Total
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,903	-	-	9,903
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	-	4,457	-	4,457
Anticipos proveedores	-	323,026	-	323,026
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar - proveedores	-	18,786	-	18,786
Cuentas por pagar - relacionados	-	531,379	80,000	611,379

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

INMOSRS Real State Cía. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>
Total Pasivos	632,034
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(9,903)</u>
Deuda neta	<u>624,149</u>
Patrimonio, neto	<u>809,657</u>
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	<u>0.77</u>

Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, cuentas por cobrar clientes y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente.

Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros. La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información recabada por parte de los oficiales de crédito, de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia Financiera y Administrativa, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las compañías es del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

NOTA 20 – CONCILIACIÓN FUJO DE EFECTIVO

Un resumen de la conciliación del resultado integral, con el efectivo proveniente (utilizado) de los flujos de las actividades de operación del año que termina al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Utilidad neto del año	13,217
Cargos a resultados que no representan efectivo en las actividades de operación:	
Ajustes por gasto de depreciación	4,334
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	1,675
Cambios en activos y pasivos:	
Incremento en cuentas por cobrar clientes	(4,457)
Incremento impuestos corrientes	(18,797)
Incremento en cuentas por pagar comerciales	18,786
Incremento en obligaciones tributarias	1,869
Efectivo neto provistos en las actividades de operación	(28,399)

NOTA 21 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2014, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

1) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$15.000.000 tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

2) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3.000.000 hasta US\$14.999.999 tienen la obligación de presentar un anexo detallado de las transacciones sujetas al proceso de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

Así también los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

INMOSRS Real State Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros

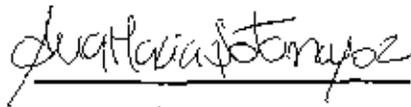
- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

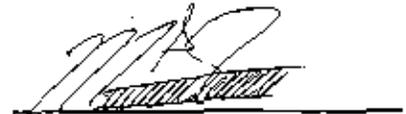
A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

NOTA 22 - EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 14 de marzo de 2018, 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 o en sus notas.



Ana María Sotomayor
Gerente General



Mauricio Reinoso
Contador General