

INMOSRS Real State Cía. Ltda.

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

Al 31 de diciembre del 2019

INMOSRS Real State Cía. 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 a 11
7.	Bases de presentación	11 a 12
8.	Resumen de las principales políticas contables	12 a 22
9.	Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos	23 a 24
10.	Cambios en las políticas contables	24 a 27
11.	Instrumentos financieros	27 a 29
12.	Objetivos y políticas de gestión riesgos financieros	29 a 32
13.	Notas a los estados financieros	32 a 42

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.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES 2922885 - 2923304
2434889 - 3317794

W: www.russellbedford.com.ec

A los Socios:
INMOSRS Real State Cía. Ltda.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Compañía **INMOSRS Real State Cía. Ltda.**, (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, 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 2019 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.

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 Socios. 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.

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.



Russell Bedford
taking you further

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.

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, 6 de marzo del 2020.

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

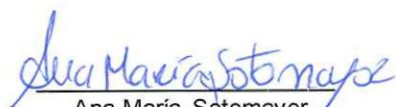

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

INMOSRS Real State Cía.Ltda.

Estado de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Nota	2019	2018
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	80.101	9.903
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	19	-	4.457
Pagos anticipados	9	2.381	323.026
Impuestos por recuperar	10	59.505	18.122
Total activos corrientes		141.987	355.508
Activos no corrientes:			
Instalaciones, mobiliario y equipos, neto de depreciación acumulada	11	858.581	760.516
Propiedades de inversión	12	1.068.621	325.666
Total activos no corrientes		1.927.202	1.086.183
Total activos		2.069.189	1.441.691
Pasivos y Patrimonio de los socios			
Pasivos corrientes:			
Préstamos bancarios	13	69.231	-
Cuentas por pagar - proveedores		3.230	18.786
Cuentas por pagar - relacionadas	19	483.155	611.379
Impuestos por pagar	14	3.098	1.869
Pasivos laborales		263	-
Total pasivos corrientes		558.977	632.034
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios	13	264.065	-
Total pasivos no corrientes		264.065	-
Total pasivos		823.042	632.034
Patrimonio de los socios			
Capital social	15	1.212.444	796.440
Reserva legal		1.322	-
Utilidades disponibles		32.381	13.217
Total patrimonio de los socios		1.246.147	809.657
Total pasivos y patrimonio de los socios		2.069.189	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 2019, con cifras comparativas del año 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2019	2018
Ingresos - arriendos	16	119.829	47.143
Costos de operación	17	(142.159)	(32.899)
Utilidad operacional		(22.330)	14.244
Otros ingresos (egresos):			
Otros ingresos	16	70.379	647
Gastos financieros		(19.722)	-
Total otros ingresos (egresos), neto		50.657	647
Resultado antes de impuesto a la renta		28.327	14.891
Impuesto a la renta:	18	(7.841)	(1.675)
Resultado neto del año		20.486	13.217
Utilidad por acción del año:		0,02	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 2019, con cifras comparativas del año 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reserva Legal	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
Aumento de capital	416.004	-	-	416.004
Apropiación de reserva legal	-	1.322	(1.322)	-
Utilidad del año	-	-	20.486	20.486
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.212.444	1.322	32.381	1.246.147


Ana María Sotomayor
Gerente General


Mauricio Reinoso
Contador General

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

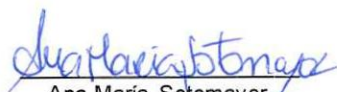
INMOSRS Real State Cía.Ltda.

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	123.613	42.686
Efectivo pagado a proveedores	(129.898)	(350.732)
Intereses y gastos financieros pagados	(19.721)	-
Otros ingresos	378	647
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>(25.628)</u>	<u>(307.399)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adición instalaciones, mobiliario y equipos	(115.362)	(591.379)
Adición de propiedades de inversión	(737.112)	(499.137)
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos	279.000	-
Efectivo (utilizado) en las actividades de inversión	<u>(573.474)</u>	<u>(1.090.516)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte en efectivo por aumento de capital	416.004	795.440
Financiamiento para adquisición de instalaciones	235.000	531.379
Préstamos bancarios	350.000	-
Pagos de préstamos bancarios	(16.704)	-
Préstamos de compañía relacionadas	150.000	80.000
Pagos préstamos	(465.000)	-
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento	<u>669.300</u>	<u>1.406.819</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	70.198	8.903
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	9.903	1.000
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>80.101</u>	<u>9.903</u>


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.
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019
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 inicio sus operaciones en el año 2018, y no tiene operaciones en el 2017.

Economía Ecuatoriana

La economía Ecuatoriana en el 2018 y hasta el primer semestre del 2019 tuvo una relativa estabilidad debido a: (i) al incremento del precio del barril de petróleo, desde el segundo semestre del 2018 y el cual supero los US\$ 50 por barril, lo que permitió al Gobierno cierto flujo de ingresos adicional; y (ii) por las acciones que el Gobierno tomo y que se describen en los siguientes párrafos.

El Gobierno actual ha declarado que existe un alto nivel de endeudamiento y que no cuenta con los recursos para continuar con los planes del gobierno; cumplimiento de las obligaciones con los proveedores; y, los pagos de los tramos de deuda; ante esta situación el Gobierno emitió obligaciones de papel de deuda adicionales y tomó ciertos créditos adicionales para cumplir con algunos pagos de la deuda de años anteriores y a proveedores; y, además estableció ciertas reformas fiscales entre las cuales se encuentra el aumento de la tasa impositiva a la renta del 22% al 25 %; adicionalmente implemento algunas reformas, entre las cuales se encuentra la eliminación del: impuesto sobre la ganancia de capital - plusvalía; la reelección indefinida de los cargos de elección popular y realizo el cambio en algunas autoridades de control y en el área legal. Además para atraer nuevas inversiones promulgó la Ley Orgánica de Desarrollo Productivo y la Ley Orgánica de Reactivación y Fortalecimiento Económico, en la que se establecen varias reformas y establece algunos beneficios fiscales para nuevas inversiones en sectores estratégicos y geográficos en las que se establecen exenciones fiscales y por la generación de empleo y la reinversión de utilidades.

El Gobierno a inicios del 2019 firmó un acuerdo de intención con el Fondo Monetario Internacional "FMI", con el objetivo de estabilizar la economía ecuatoriana y el cual otorgó una línea de crédito para los próximos años, lo cual también facilitó la obtención de créditos adicionales de los organismos multilaterales hasta 2020, lo cual permitiría la estabilización de la economía ecuatoriana y apoyaría el plan económico y los presupuestos para los años 2020 a 2021; entre las premisas principales que el Gobierno acordó con el FMI se encuentra: (a) reducir el déficit fiscal; (b) recaudación tributaria adicional; (c) obtener recursos adicionales a través de la concesión de ciertas actividades estratégicas como petróleo, minería, telecomunicaciones y energía; e) la reducción del tamaño del estado y, (f) la eliminación de los subsidios a los combustibles.

El plan del gobierno y los acuerdos a raíz de la firma del convenio con el FMI tienen como objetivo crear una economía dinámica y sostenible y cuyo eje principal tiene como finalidad: (i) impulsar la competitividad y la creación de empleo; (ii) proteger a los pobres y más vulnerables; (iii) fortalecer la sostenibilidad fiscal y la dolarización; y (iv) Mejorar la transparencia y fortalecer la lucha contra la corrupción.

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

La eliminación de los subsidios al diésel y la gasolina de bajo octanaje en octubre del 2019, origino un desequilibrio social y en la economía ecuatoriana, debido al descontento de la población más vulnerable y la cual dejo miles de millones de pérdidas en todos los sectores económicos, lo cuales tienen un impacto importante en la economía.

El déficit fiscal originado por el alto gasto corriente y endeudamiento y la falta de obtención de recursos adicionales no le han permitido al Gobierno impulsar la realización de nuevas inversiones de infraestructura, lo cual sumado a la poca inversión extranjera y el incumplimiento de ciertos puntos del acuerdo con el FMI no le han permitido impulsar el desarrollo de un modelo económico sostenible de crecimiento.

El Gobierno para mitigar el déficit fiscal en diciembre del 2019 realizó ciertas reformas tributarias para incrementar los ingresos; además inició el proceso de concesión de los sectores estratégicos y ha incrementado la producción y exportación de petróleo, estas acciones y el desembolso de los créditos obtenidos por la firma de acuerdo con el FMI, le permitirán contar recursos adicionales para reducir el déficit fiscal en el 2020 y 2021 y promover algunos planes del Gobierno.

La falta del cumplimiento de los acuerdos del FMI para obtener los préstamos adicionales acordados y en el evento de que no se obtengan los recursos adicionales para reducir el déficit fiscal genera una incertidumbre en el crecimiento de la economía ecuatoriana

La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas para continuar con sus operaciones y mitigar sus efectos.

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

Las bases para la preparación y presentación de los estados financieros son como sigue:

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 2019 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 2019 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 y presentación

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.

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

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
- 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.

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

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros constituyen instrumentos que generan flujo de efectivo para Compañía, de acuerdo con sus actividades o por la compra de estos, los activos financieros se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio.

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, la clasificación en una de las categorías antes mencionadas, es en base al modelo de gestión del

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

negocio y de las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros, los cuales se registran como se describe a continuación:

Los activos financieros se registran como se describe a continuación:

- **Activos financieros a costo amortizado - cuentas por cobrar y préstamos**

Los activos financieros que son retenidos para generar el flujo hasta la fecha de su vencimiento se registran a costo amortizado y son todos deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar no comerciales que cumplen con las características de un instrumento financiero se registran a costo amortizado y cuando sus plazos son mayores a los 90 días y aquellos que no exceden el plazo antes mencionado se registran como activos financieros al valor pactado a la fecha de la transacción.

Las cuentas por cobrar aquellas que exceden el plazo antes mencionado y que no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se contabilizan a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Las otras cuentas por cobrar no comerciales y que cumplen con las características de instrumento financiero se registran al valor razonable con cambios en los resultados cuando sus plazos son menores a los 90 días y cuando exceden a estos días se clasifican como activos a costo amortizado.

Los saldos de las cuentas por cobrar cuyo plazo contractual de cobro son de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas que tienen plazos 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.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales "ORI"**

Los activos financieros con cambios en el "ORI" principalmente constituyen instrumentos patrimoniales 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 rendimientos; se ajustan al valor razonable y su efecto se reconoce en el patrimonio como parte del "ORI" hasta su realización o venta. Los rendimientos de los intereses o dividendos se reconocen en los resultados y cuando existe un deterioro permanente se reconoce la pérdida en el ejercicio que ocurre esta variación.

Los dividendos recibidos en los cuales representan claramente una recuperación de la inversión (cuando el valor en libros excede al valor patrimonial proporcional "VPP") estos se reducen del valor en libros.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados**

Los activos financieros a valor razonable constituyen activos en las cuales existe la intención de negociarlos o recuperar liquidez y no tienen una clasificación a costo amortizado o activos financieros a valor razonable con cambios en el "ORI"; 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 y descuentos que generan estas inversiones se contabilizan tal como se describe en la política de ingresos.

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

Los cambios en las categorías se registran en el momento en cual existe la decisión de cambio definitiva en el modelo de gestión de los instrumentos financieros.

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.

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 período.

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

Baja de pasivos financieros

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

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

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.

La Compañía en base a lo antes mencionado reconoce la provisión para las perdidas 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.
- Los préstamos y la provisión correspondiente a los activos en los cuales existe una calificación externa, la provisión para deterioro se efectúa en base a estas estimaciones.
- La pérdida de un activo deteriorado se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor estimados (incluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen, cuando se pueden fácilmente estimar).
- Las pérdidas esperadas de los activos financieros contabilizados a valor razonable con cargo al ORI se registran en el 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.
- Castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

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

Los intereses ganados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados.

e) Instalaciones, mobiliario y equipo

Medición y reconocimiento

Las instalaciones, mobiliario y equipo se registran al costo y se presenta neto de la depreciación acumulada.

El costo de los activos constituye todos los desembolsos incurridos hasta que están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente, y son objeto de depreciación a partir de su uso o puesta en marcha de acuerdo con las especificaciones técnicas de operación de acuerdo a su naturaleza.

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o 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.

Método de depreciación

Las instalaciones mobiliario y equipo se deprecian utilizando el método de línea recta.

Las vidas útiles estimadas las cuales son como sigue:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Años</u>
Instalaciones y adecuaciones	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación y software	3

El método de depreciación acumulado del mobiliario y equipo, las estimaciones de vidas útiles y los ajustes por deterioro, son revisados y ajustados, en forma anual a la fecha de cierre de los estados financieros.

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada del mobiliario y equipo retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

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

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.

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

Medición inicial

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción, la Compañía no considera un valor residual sobre estos propiedades.

Las propiedades en proceso de construcción y adecuaciones se registran como instalaciones, mobiliario y equipos hasta su puesta en marcha.

Medición posterior

La Compañía, las propiedades de inversión que se registran al costo periódicamente el valor en libros se compara con el 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 cuando son vendidos, 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, la Compañía 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 en 20 años.

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 arriendos 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

Política contable aplicable antes del 1 de enero de 2019

La determinación de si un acuerdo es o contiene un arrendamiento es en base y sustancia del acuerdo en la fecha de inicio.

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

El acuerdo se evalúa para determinar si el cumplimiento depende del uso de un activo (o activos) específico y el acuerdo transmite un derecho a usar el activo (o activos), incluso si ese activo (o esos activos) no se especifican explícitamente en un arreglo. La Compañía no es arrendador en ninguna transacción, es solo arrendatario.

(A) Arrendamiento financiero

Los arrendamientos financieros, que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del elemento arrendado la Compañía capitaliza al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento de la propiedad. Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción de la deuda por arrendamiento para lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo.

Los gastos financieros se reconocen en el gasto financiero en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado global.

Un activo arrendado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo, si no hay una certeza razonable de que La Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se amortiza en el menor entre la vida útil estimada del activo y el plazo del arrendamiento.

(B) Arrendamientos operativos

Los pagos de arrendamiento operativo se reconocen como un gasto operativo en el estado de resultados y otros ingresos integrales en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

(C) Arrendamientos integrados

Los contratos que tienen una opción de compra se revisan al inicio para determinar si contienen cualquier arrendamiento integrado; en el caso de arrendamientos integrados, se evalúan como arrendamientos financieros u operativos y se contabilizan en consecuencia.

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 por arrendamientos, ya que es el deudor principal en todos los acuerdos de ingresos, tiene libertad de precios y también está expuesto a riesgos.

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

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, 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

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

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, maquinaria, equipos, etc. 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.

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 2019 y 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.

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

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 período.

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 período en el que se informa.

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 futura 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:

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

- 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.

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 2019 y 2018 fueron de US\$1,212,440 y US\$796,440, respectivamente.

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

Las políticas establecidas por la Compañía nota3 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:

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

- **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.

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.

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

- **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.

- **Reconocimiento de ingresos**

El reconocimiento de los ingresos de la operación se requiere de la probabilidad de que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, el cual es determinado en base a la experiencia del historial, conocimiento del mercado y las estimaciones del precio futuro del barril del petróleo para determinar el ingreso disponible que permita reconocer si debe registrarse un financiamiento en el servicio (costo del dinero en el tiempo).

NOTA 5 – CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES

Las nuevas normas e Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" a partir del 1 de enero del 2019, son las siguientes:

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 Arrendamientos emitida en enero del 2016 entro en vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y eliminó la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, Arrendamientos operativos SIC-15 - Incentivos y SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones de un arrendamiento.

Esta norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamiento y requiere que se reconozcan en los estados financieros bajo un modelo único en el balance general.

La contabilidad del arrendador conforme a la NIIF 16 es sustancialmente similar a la NIC 17, aparte de los requisitos que se aplican a subarrendamientos. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros utilizando principios similares a los de la NIC 17.

Los cambios en el tratamiento contable entre la NIC 17 y la NIIF 16 son como sigue:

NIC 17

Los contratos de arrendamiento de acuerdo a la NIC 17 se clasifican en:

- Financieros; y
- Operativos.

Esta norma no tenía exenciones para el tratamiento de los contratos por arrendamiento.

NIIF 16

La NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus contratos bajo un único modelo de balance que es sustancialmente similar a la contabilización actual de los contratos de arrendamiento financiero de la NIC 17 y tiene como base.

La norma incluye dos excepciones en el reconocimiento de los arrendamientos por los arrendatarios: (a) arrendamientos de activos de bajo valor; y, (b) contratos de arrendamiento de corto plazo y no renovables.

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

NIC 17

Los contratos de arrendamiento que reconocen el pasivo por las obligaciones son aquellos que se clasifican como arrendamientos financieros.

La revaluación – ajuste de los pasivos únicamente se reconocen en los contratos de arrendamiento que clasifican con arrendamientos financieros

El arrendador continúa clasificando los arrendamientos con los mismos principios de clasificación de la NIC 17 y registrarán dos tipos de arrendamiento: arrendamientos operativos y financieros.

Las revelaciones son menores a las requeridas en la NIIF 16

NIIF 16

La NIIF 16 requiere que el arrendatario a la fecha de inicio de un arrendamiento, reconozca el pasivo por el valor presente de las obligaciones y un activo por los derechos de usar el activo arrendado. Los arrendatarios deben desagregar el gasto financiero correspondiente al pasivo por el arrendamiento y el gasto por la amortización del derecho de uso.

Los arrendatarios están obligados a reevaluar el pasivo por el arrendamiento cuando existen cambios en el contrato de arrendamiento inicial. El cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos futuros se ajusta para determinar el valor de la obligación. El arrendatario generalmente reconocerá el valor del ajuste del pasivo y a su vez el 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.

La NIIF 16 requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones más extensas que las requeridas en la NIC 17.

La norma proporciona requisitos de transición específicos y casos prácticos, que han sido aplicados por la Compañía.

La Compañía tiene contratos de arrendamientos como arrendados y la NIIF 16 no realizó ningún cambio en el reconocimiento del ingreso por arriendos.

Interpretación CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta

La Interpretación emitida establece el tratamiento contable para los impuestos a las ganancias cuando los tratamientos fiscales implican incertidumbre que afecta la aplicación de la NIC 12 Impuestos a las ganancias, esta interpretación no aplica a impuestos o gravámenes que están fuera del alcance de la NIC 12, ni incluye los requisitos relacionados para el tratamiento con intereses y multas asociadas con tratamientos fiscales inciertos.

La interpretación específicamente aborda lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que hace una entidad sobre el examen de los tratamientos fiscales por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo la Compañía determina la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases impositivas, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas.

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

La Compañía determina si se debe considerar cada tratamiento fiscal incierto por separado o conjuntamente con uno o más otros tratamientos fiscales inciertos y utiliza el enfoque más conservador que predice la resolución de la incertidumbre.

La Compañía aplica un juicio altamente conservador en la identificación de las incertidumbres sobre los tratamientos del impuesto a la renta.

Con la adopción de la Interpretación, La Compañía evaluó si tiene posiciones fiscales inciertas, incluyendo con aquellas relacionadas con precios de transferencia. Las declaraciones de impuestos de la Compañía y de las subsidiarias en diferentes jurisdicciones incluyen deducciones relacionadas con los precios de transferencia; las autoridades fiscales pueden impugnar estos tratamientos fiscales.

Otras modificaciones vigentes a partir del 1 de enero del 2019

En relación a las modificaciones antes mencionadas existen otros cambios que entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2019 y/o que su aplicación anticipada permitida y que no tienen un impacto en los estados financieros de la Compañía; las cuales son como sigue:

- **Modificaciones a la NIC 28: participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos**

Las enmiendas aclaran que una entidad que aplica la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto al que no se aplica el método de la participación pero que, en esencia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto (a largo plazo intereses). Esta aclaración es relevante porque implica que el modelo de pérdida crediticia esperada en la NIIF 9 se aplica a dichos intereses a largo plazo.

Las modificaciones también aclaran que al aplicar la NIIF 9, una entidad no tiene en cuenta las pérdidas de la asociada o negocio conjunto, ni las pérdidas por deterioro de la inversión neta, reconocidas como ajustes a la inversión neta en la asociada o negocio conjunto que surgen de la aplicación de la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

- **NIIF 3 Combinaciones de negocios**

Las enmiendas aclaran cuando una entidad obtiene el control de una operación en conjunto, aplica los requisitos para una combinación de negocios lograda en etapas, incluyendo la medición de los intereses previamente mantenidos en los activos y pasivos de la operación en conjunto a valor razonable. De este modo, la adquirente vuelve a medir la totalidad de su participación previamente mantenida en la operación en conjunto.

- **NIIF 11 Acuerdos conjuntos**

La modificación aclara que una entidad que participa en una operación o negocio en conjunto que no tiene control y cuando obtiene el control de la operación constituye una combinación de negocios tal como lo define la NIIF 3. Las modificaciones aclaran que los intereses previamente mantenidos en una operación o negocio en conjunto no se vuelven a medir.

- **NIC 12 Impuesto a las ganancias**

Las enmiendas aclaran que las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos están más directamente vinculadas a transacciones o eventos pasados que generaron ganancias distribuibles que a las distribuciones a los propietarios.

Por lo tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio de acuerdo con el lugar donde reconoció originalmente esas transacciones o eventos pasados.

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

Las enmiendas aclaran que las consecuencias del impuesto sobre la renta de los dividendos a los accionistas están directamente vinculadas a estas transacciones o eventos pasados que generaron ganancias distribuibles a los accionistas o socios; por lo tanto, una entidad reconoce las consecuencias fiscales de los dividendos en el resultado del periodo; en otro resultado integral o en patrimonio de acuerdo a donde originalmente fue reconocido esas transacciones o eventos.

• **NIC 23 Costos por préstamos**

Las enmiendas aclaran que el(los) préstamo(s) que contrata una Compañía para desarrollar un activo calificado son parte del costo hasta cuando se completan sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso o venta prevista.

NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2019, constituyen activos y pasivos financieros corrientes y sus valores razonables son como siguen:

	2019		2018
	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	80,101	-	9,903
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	-	-	4,457
Pagos anticipados	2,381	-	323,026
Pasivos financieros:			
Préstamos bancarios	69,231	264,065	-
Cuentas por pagar - proveedores	3,230	-	18,786
Cuentas por pagar - relacionadas	483,155	-	611,379

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).

Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y sus valores razonables al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

	2019		2018	
	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	80,101	80,101	9,903	9,903
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	-	-	4,100	4,457
Pagos anticipados	2,191	2,381	297,184	323,026
Pasivos financieros:				
Préstamos bancarios	306,632	333,296	-	-
Cuentas por pagar - proveedores	2,972	3,230	17,283	18,786
Cuentas por pagar - relacionadas	444,503	483,155	562,469	611,379

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

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 (a).

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 – OBJETIVOS Y POLITICAS DE GESTION 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.

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

(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.

a) 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:

	Con intereses fijos	Sin interés	Total	Tasas de interés promedio del año
Año 2019				
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	50,000	30,101	80,101	5%
Pagos anticipados	-	2,381	2,381	-
Pasivos financieros:				
Préstamos bancarios	333,296	-	333,296	8%
Cuentas por pagar - proveedores	-	3,230	3,230	-
Cuentas por pagar - relacionadas	-	483,155	483,155	8%
Año 2018				
Activos financieros:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	9,903	9,903	-
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	-	4,457	4,457	-
Pagos anticipados	-	323,026	323,026	-
Pasivos financieros:				
Cuentas por pagar - proveedores	-	18,786	18,786	-
Cuentas por pagar - relacionadas	80,000	531,379	611,379	8%

La sensibilidad por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a la renta, asumiendo que los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se renovarían a su término y se mantendrán por lo que resta del año es como sigue:

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

Cambios en puntos básicos	Efecto en resultados antes de impuesto a la renta	
	2019	2018
<u>Pasivos financieros</u>	333.296	80.000
+ - 0.5%	1.666	400
+ - 1.0%	3.333	800
+ - 1.5%	4.999	1.200
+ - 2.0%	<u>6.666</u>	<u>1.600</u>

Está calculado sobre los pasivos financieros con costo.

Las sensibilidades de las tasas de interés mostradas en el cuadro anterior son sólo ilustrativas y se basan en escenarios simplificados. Las cifras representan el efecto de los movimientos proforma en el gasto financiero neto, en base a los escenarios proyectados de la curva de rendimiento y el perfil de riesgos de tasa de interés que tiene actualmente la Compañía. Sin embargo, este efecto no incluye las acciones que serían tomadas por la Gerencia para mitigar el impacto de este riesgo en las tasas de interés.

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:

(Ver página siguiente)

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

2019	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Mas de 6 meses	Total
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	80,101	-	-	-	80,101
Pagos anticipados	2,381	-	-	-	2,381
Pasivos financieros:					
Préstamos bancarios	69,231	-	-	264,065	333,296
Cuentas por pagar - proveedores	-	3,230	-	-	3,230
Cuentas por pagar - relacionadas	-	153,155	-	330,000	483,155
2018					
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,903	-	-	-	9,903
Cuentas por cobrar comerciales - relacionadas	-	4,457	-	-	4,457
Pagos anticipados	-	323,026	-	-	323,026
Pasivos financieros:					
Cuentas por pagar - proveedores	-	18,786	-	-	18,786
Cuentas por pagar - relacionadas	-	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:

- (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:

	2019	2018
Total Pasivos	823,042	632,034
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(80,101)	(9,903)
Deuda neta	742,941	622,131
Patrimonio, neto	1,246,147	809,657
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	0.60	0.77

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.

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

a) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no mantiene derivados financieros.

NOTA 8 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre es la siguiente:

	2019	2018
Banco del Pacífico S.A.	29.754	9.859
Banco del Austro S.A.	41	44
Inversiones liquidadas (1)	50.306	-
	<u>80.101</u>	<u>9.903</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a una póliza de acumulación en el Banco de Guayaquil S.A., por un valor de US\$50,000 a una tasa de interés de 5,25%, a un plazo de 62 días.

Al 31 de diciembre del 2019 y 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:

	2019	2018
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	-

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

NOTA 9 – PAGOS ANTICIPADOS

El saldo de los anticipos proveedores al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018
Proveedores locales	-	44,026
Anticipo proveedores relacionadas (Nota 19)	-	279,000
Seguros anticipados	2,381	-
	<u>2,381</u>	<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, para el 31 de diciembre del 2019 la Compañía no tiene saldos con proveedores locales ni relacionadas.

NOTA 10 – IMPUESTOS POR RECUPERAR

El saldo de los impuestos por recuperar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018
Retenciones en la fuente de renta	3,842	2,097
Retenciones en la fuente de IVA	647	-
Impuesto al valor agregado en compras	55,016	16,025
	<u>59,505</u>	<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 2020 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 – INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de las instalaciones, mobiliario y equipo, son como sigue:

	31 de diciembre de 2019			31 de diciembre de 2018	
	Costo historico	Depreciación acumulada	Neto	Costo historico	Neto
Terrenos	672.250	-	672.250	591.379	591.379
Construcciones en curso	154.875	-	154.875	169.137	169.137
Instalaciones	25.571	(2.053)	23.518	-	-
Maquinaria	7.040	(565)	6.475	-	-
Equipos de computación	1.880	(417)	1.463	-	-
	<u>861.616</u>	<u>(3.035)</u>	<u>858.581</u>	<u>760.516</u>	<u>760.516</u>

El movimiento de las instalaciones, mobiliario y equipo durante los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

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

	No depreciables		Depreciables			Total
	Terrenos	Construcciones en curso	Instalaciones	Maquinaria	Equipos de computación	
Saldo al 31 de diciembre de 2018, neto de depreciación acumulada	591.379	169.137	-	-	-	760.516
Adiciones (1)	80.871	434.855	25.571	7.040	1.880	550.217
Transferido a propiedades de inversión (2)	-	(448.660)	-	-	-	(448.660)
Ajuste	-	(457)	-	-	-	(457)
Depreciación del año	-	-	(2.053)	(565)	(417)	(3.035)
Saldo al 31 de diciembre de 2019, neto de depreciación acumulada	<u>672.250</u>	<u>154.875</u>	<u>23.518</u>	<u>6.475</u>	<u>1.463</u>	<u>858.581</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, constituye la compra del terreno y edificio en el centro histórico de Quito (Junín) por US\$235,000 de los cuales US\$80,871 se activó como terreno y US\$154,129 se encuentran en construcciones en curso. Esta compra fue financiada por Ramiro Sotomayor accionista de la Compañía, valor que fue cancelado en su totalidad.
- (2) Corresponde al edificio construido en el terreno ubicado en la Vía a la Costa Salinas – Guayaquil el cual fue adquirido en el año 2018.

NOTA 12 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de propiedades de inversión, son como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total
Costo histórico	415,186	666,189	1,081,375
Depreciación acumulada	-	(12,754)	(12,754)
Saldo neto, al 31 de diciembre del 2019	<u>415,186</u>	<u>653,435</u>	<u>1,068,621</u>
Costo histórico	235,000	95,000	330,000
Depreciación acumulada	-	(4,334)	(4,334)
Saldo neto, al 31 de diciembre del 2018	<u>235,000</u>	<u>90,666</u>	<u>325,666</u>

El movimiento de propiedades de inversión durante los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

(Ver página siguiente)

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

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018, neto de depreciación acumulada		235.000	95.000	330.000
Adiciones	(1)	180.186	122.529	302.715
Recibido de instalaciones, mobiliario y equipos	(2)	-	448.660	448.660
Depreciación		-	(12.754)	(12.754)
Saldo al 31 de diciembre de 2019, neto de depreciación acumulada		<u>415.186</u>	<u>653.435</u>	<u>1.068.621</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, constituye la compra del terreno y edificio ubicado en Guayaquil, en la ciudadela Naval Norte adquirido a su compañía relacionada Chova del Ecuador.
- (2) Corresponde al edificio construido en el terreno ubicado en la Vía a la Costa Salinas – Guayaquil el cual fue adquirido en el año 2018.

NOTA 13 – PRÉSTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos con instituciones financieras son como sigue:

<u>2019</u>	<u>Capital inicial</u>	<u>Saldo corriente</u>	<u>Deudo a largo plazo</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Tipo</u>
Banco Pacifico S.A.	120,000	24,029	86,478	Diciembre 2023	7.5%	Capital de trabajo
Banco Pacifico S.A.	<u>230,000</u>	<u>45,202</u>	<u>177,587</u>	Marzo 2024	7.5%	Capital de trabajo
	<u>350,000</u>	<u>69,231</u>	<u>264,065</u>			

Los préstamos otorgados por el Banco Pacifico S.A. por US\$350,000 en el 2019 corresponden a una línea de crédito para capital de trabajo a 4 y 5 años plazo respectivamente. Las operaciones están garantizadas con el terreno y edificio ubicados en la Vía a la Costa Salinas – Guayaquil por un valor de US\$390,000 y US\$448,660 respectivamente.

NOTA 14 – IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente	758	328
I.V.A. por pagar y retenciones	<u>2,340</u>	<u>1,541</u>
	<u>3,098</u>	<u>1,869</u>

NOTA 15 – PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las acciones ordinarias autorizadas, suscritas son de US\$1,212,444 y US\$796,440 respectivamente, acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagada.

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

El 3 de junio del 2019 se realizó el aumento de capital por un valor de US\$416,004 de acuerdo al Acta de Junta General de socios.

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 16 – INGRESOS POR ARRIENDOS 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.

Los otros ingresos al 31 de diciembre del 2019 corresponden a una condonación de deuda a Ramiro Sotomayor que mantenía la Compañía.

NOTA 17 – GASTOS DE OPERACIÓN

Un detalle de los gastos de operación al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

	2019	2018
Honorarios profesionales y servicios contratados	84.601	15.398
Depreciación (1)	11.455	4.334
Impuestos contribuciones	21.748	8.283
Gasto servicios básicos	1.774	404
Gastos de viaje	893	20
Publicidad y promoción	93	350
Gastos no deducibles	18.585	3.990
Otros gastos	3.010	120
	<u>142.159</u>	<u>32.899</u>

- (1) Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de gasto depreciación corresponden US\$8,420 (US\$4,334 en el 2018) a propiedades de inversión y US\$3,035 a instalaciones, mobiliario y equipos.

NOTA 18 – IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente del año terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de la Compañía aplica una tasa del impuesto a la renta del 22%.

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

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2019	2019	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	28,327	14,891	6,232	3,276
Gastos no deducibles	18,585	3,990	4,089	878
Deducciones adicionales (1)	(11,270)	(11,270)	(2,479)	(2,479)
Base tributaria e impuesto a la renta	<u>35,642</u>	<u>7,611</u>	<u>7,841</u>	<u>1,675</u>
Tasa de Impuesto a la renta efectiva			<u>28%</u>	<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.

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.

Adicionalmente están exentas 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.

Tasa del impuesto a la renta

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 25% en el 2019 y 2018. La tarifa del impuesto a la renta se incrementará del 25% al 28% 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.

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

- 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 pago del anticipo de impuesto a la renta está vigente hasta el 31 de diciembre del 2019 y se determina en forma anual y en base 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. Hasta el 31 de diciembre del 2018 en el caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo y a partir del 2019 el exceso es objeto de devolución 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.

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 periodo de 5 años de operación efectiva, entendiéndose por tal a la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Dividendos pagados

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.

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 (28% 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.

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

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.

Otras exenciones

Adicionalmente a las exenciones antes mencionadas al 31 de diciembre del 2019, existen otras exenciones establecidas en las disposiciones tributarias son como sigue:

- 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.
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social.

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 2019.

Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 en el Registro Oficial Suplementario No.111 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación Tributaria, en la cual se efectuaron varias reformas a las disposiciones tributarias vigentes y entre las principales que afectan al impuesto a la renta están las siguientes:

- La eliminación del anticipo del anticipo mínimo, sin embargo se establece el anticipo voluntario equivalente al 50% del anticipo de impuesto a la renta causado en el año anterior y del cual se deduce de las retenciones realizadas en dicho año.
- La capitalización y la reinversión de las utilidades no es considerada como distribución de dividendos y por ende está exenta de la retención de impuesto a la renta.
- Los Fondos o Fideicomisos dedicados a la inversión y administración de inmuebles están exonerados del Impuesto a la Renta.
- Los rendimientos o pagos parciales anticipados de depósitos a plazo fijo a un plazo de 360 días o más se encuentran exentos, siempre que estos estén en posesión del tenedor de manera continua.
- Los dividendos pagados de las utilidades en favor de los accionistas (excepto empresas residentes en el Ecuador) sin importar su residencia fiscal se encuentran gravados con tasa efectiva del 10% (El 25% del 40% del dividendo declarado) y el cual se puede incrementar hasta el 14% cuando no se ha informado la residencia fiscal de los accionistas y en el caso de que los accionistas estén domiciliados en países en los cuales existen convenios de doble tributación la retención se aplicara utilizando esta normativa.
- Las provisiones realizadas para el pago de la Jubilación Patronal serán deducibles a partir del año 2021, siempre y cuando estas sean transferidas a una empresa especializada y autorizada para administrar estos fondos.

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

NOTA 19 – PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018, con compañías relacionadas son como sigue:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tecnologías y Productos para Construcción Cía. Ltda.	Accionistas comunes	-	4,457
<u>Anticipos proveedores</u>			
Chova del Ecuador S.A. (1)	Accionistas comunes	-	279,000
<u>Cuentas por pagar</u>			
Ramiro Sotomayor	Accionista	144,241	201,379
Tecnologías y Productos para Construcción Cía. Ltda. (2)	Accionistas comunes	330,000	330,000
Gersa Grupo Empresarial S.A. (3)	Accionistas comunes	-	80,000
		474,241	611,379
<u>Anticipos clientes</u>			
Tecnologías y Productos para Construcción Cía. Ltda.	Accionistas comunes	8,914	-
		483,155	611,379

- 1) 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 el mismo que fue cerrado durante el año 2019.
- 2) Constituye el saldo pendiente de pago por la compra de un inmueble ubicado en el Cantón Rumiñahui.
- 3) Corresponde a un préstamo a su relacionada Grupo Empresarial Gersa S.A. por un plazo de 120 días y un interés del 8% anual el mismo que fue ya cancelado en su totalidad.

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	Tecnologías y Productos para Construcción Cía. Ltda.	Chova del Ecuador S.A.	Gersa Grupo Empresarial S.A.	Salvador Sonia	Ramiro Sotomayor	Ana María Sotomayor	ASTS Asesoría Tecnologías y Sistemas Cía. Ltda.
<u>2019</u>							
Anticipo arriendo	8,914	-	-	-	-	-	-
Préstamo para adquirir terreno y edificio	-	-	-	-	235,000	-	-
Pago préstamo compra terreno y edificio	-	(279,000)	-	-	(235,000)	-	-
Arriendos	51,429	68,400	-	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	415,172	416	416	-	-
Honorarios servicios prestados	-	-	-	-	-	18,000	8,000
Préstamos	-	-	150,000	-	-	-	-
Intereses	-	-	3,211	-	-	-	-
Pago de préstamo	-	-	(230,000)	-	-	-	-
<u>2018</u>							
Anticipo compra terreno	-	279,000	-	-	-	-	-
Compra de terreno e instalaciones	330,000	-	-	-	201,379	-	-
Arriendos	47,143	-	-	-	-	-	-
Aporte de capital	-	-	794,848	796	796	-	-
Cuentas por pagar - préstamos	-	-	80,000	-	-	-	-

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

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

NOTA 20 – 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 2013, 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:

a) 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.

b) 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 la información suplementaria de Precios de Transferencia en un Anexo establecido por el SRI.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones (compras y/o ventas) que excedan el 50% del total de las transacciones 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 límites para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

NOTA 21 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

La Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no tiene compromisos o contingencias relevantes que deban ser revelados.

NOTA 22 – 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:

<u>Normas</u>	<u>Fecha efectiva de vigencia</u>
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero del 2021
Modificaciones al Marco Conceptual de las NIIFs, este cambio afecta a varias NIIFs y NICs.	1 de enero del 2020
NIIF 3 Definición de negocio	1 de enero del 2020
Definición de materialidad e importancia – Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8, adicionalmente afecta a varias NIIFs y NICs.	1 de enero del 2020

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

NOTA 23 – 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 2019 es como sigue:

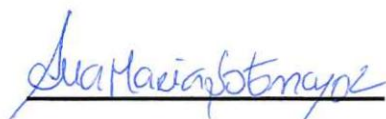
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neto del año	20.486	13.217
Cargos a resultados que no representan efectivo en las actividades de operación:		
Ajustes por gasto de depreciación	11.455	4.334
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	7.841	1.675
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(70.000)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar clientes	4.457	(4.457)
Disminución (incremento) en anticipos de proveedores	41.644	(323.026)
Incremento impuestos corrientes	(49.223)	(19.797)
Disminución (incremento) en cuentas por pagar comerciales	(2.694)	18.786
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	8.914	-
Incremento en obligaciones tributarias	1.229	1.869
Incremento (disminución) en otros pasivos	263	-
Efectivo neto provistos en las actividades de operación	<u>(25.628)</u>	<u>(307.399)</u>

NOTA 24 – RECLASIFICACIONES

Los saldos de los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2018, han sido reclasificados para propósitos comparativos con los del año 2019, con el objeto de presentar consistentemente.

NOTA 25 - EVENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 8 de marzo de 2020, 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