

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

Guayaquil, 14 de abril del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros que se adjuntan de la INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S.A., al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

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

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

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
Guayaquil, 14 de abril del 2020

Otros asuntos

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de este informe no hemos recibido esta información y es espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

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

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

Cuando obtengamos el informe de los Administradores a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Industrias – NIIF y disposiciones específicas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros descritas en la Nota 2, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

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

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

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
Guayaquil, 14 de abril del 2020

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

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

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

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.
 Guayaquil, 14 de abril del 2020

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019, sobre el informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL INIMPORELI S.A., se emite por separado.

CPA. Danny Montalvo L.
 Auditor Independiente

Número de Registro en la
 Superintendencia de Compañías,
 Valores y Seguros: SC-RNAE-1077

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
 (Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	9,584	29,797
Cuentas por cobrar comerciales	7	480,856	509,299
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	17	985,905	996,330
Otras cuentas por Cobrar		195	195
Anticipos a proveedores	8	-	15,591
Inventario	9	1,865,885	1,778,385
Impuestos por recuperar	19	355,607	222,447
Total activos corrientes		3,698,031	3,552,043
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	10	448,459	325,645
Propiedades de Inversión	11	25,984,222	32,081,655
Activos por Impuestos diferidos		161	-
Otros activos	12	9,388	13,529
Total activos no corrientes		26,442,230	32,420,829
Total activos		30,140,261	35,972,872

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

Econ. Erika Guzmán
 Gerente General

CPA Verónica Tenelanda
 Contador General

INMOBILIARIA, IMPÓRTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Notas	2019	2018
Pasivos corrientes			
Proveedores	14	143,717	93,889
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	215,296	61,101
Otras cuentas por pagar	16	214,926	136,837
Beneficios a empleados		1,494	3,105
Impuestos por pagar		47,579	-
Total pasivos corrientes		623,012	294,933
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	13	100,000	100,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	17	2,497,682	2,661,514
Beneficios a empleados	20	4,286	3,553
Pasivos por Ingresos Diferidos	18	91,614	91,914
Anticipos de Clientes	15	229,168	115,202
Total pasivos no corrientes		2,922,749	2,972,183
Total pasivos		3,545,761	3,267,116
Patrimonio			
Capital Social	21	29,000	29,000
Reservas	22	2,901	2,901
Resultados acumulados	22	13,121,844	19,221,788
Resultados acumulados por adopción de NIIF		13,490,111	13,454,579
Resultados del Ejercicio		(49,355)	(2,510)
Total patrimonio		26,694,600	32,706,767
Total pasivos y patrimonio		30,140,261	36,972,872

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


Econ. Erika Guzmán
Gerente General


CPA Verónica Tenelanda
Contador General

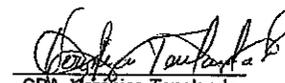
INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

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

	Notas	2019	2018
Ventas	23	679,380	2,614,949
Costo de ventas	24	-	1,778,385
Utilidad bruta		679,380	836,564
Gastos operativos:			
Administrativos	25	683,474	329,110
(Pérdida) Utilidad operacional		(4,093)	507,454
Otros gastos		-	509,964
Otros ingresos, netos		-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		(4,093)	(2,510)

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


Econ. Erika Guzmán
Gerente General


CPA Verónica Tenelanda
Contador General

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

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

	RESULTADOS ACUMULADOS					
	Capital social	Reserva Legal	Reserva por Adopción NIIF	Resultados acumulados	Resultado Del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2018	29,000	2,901	13,454,579	19,221,788	- 2,510	32,705,757
Aumento de Capital Social	-	-	-	-	-	-
Transferencia de utilidad del ejercicio a Utilidades Acumuladas	-	-	-	2,510	2,510	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	49,355	49,355
Otros Cambios	-	-	35,532	6,097,433	-	6,061,902
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>29,000</u>	<u>2,901</u>	<u>13,490,111</u>	<u>13,121,844</u>	<u>- 49,355</u>	<u>26,594,500</u>

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


Econ. Erika Guzmán
Gerente General


CPA. Verónica Tenelanda
Contador General

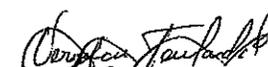
**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	2019	2018
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación:		
Recibido de clientes	711,450	710,507
Otros cobros por actividades de operación		120,585
Pagado a proveedores y otros acreedores	(425,611)	(584,001)
Pagado a empleados	(15,438)	(10,956)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas.	-	(52,265)
Pagado por otras actividades de Operación	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	15,591	(2,557)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>285,992</u>	<u>181,314</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones netas de equipos e intangibles	(306,204)	(303,270)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(306,204)</u>	<u>(303,270)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de Financiamiento:		
Pago de préstamo	-	100,000
Deuda con compañías relacionadas	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	47,306
	<u>-</u>	<u>147,306</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(20,212)	25,349
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>29,797</u>	<u>4,448</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>9,584</u>	<u>29,797</u>

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


Econ. Erika Guzmán
Gerente General

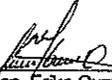

CPA. Verónica Tenelanda
Contador General

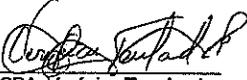
**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA Y LOS FLUJOS PROVISTOS POR
ACTIVIDADES DE OPEACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	(4,093)	(2,510)
Más cargos a resultados que no representan		
Movimiento de efectivo:		
Depreciación y amortización	157	66,261
Ajustes en Provisiones	11,672	-
Provisión para participación a trabajadores	-	-
Provisión para impuesto a la renta	(45,423)	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	43,162	-
	<u>5,475</u>	<u>63,750</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	32,070	(84,157)
Anticipos a proveedores	-	14,006
Otros Activos	(117,569)	(15,115)
Cuentas por pagar	251,245	111,264
Beneficios sociales	(1,352)	2,812
Anticipos de Clientes	113,966	98,654
Otros Pasivos	2,156	(9,900)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>285,992</u>	<u>181,314</u>

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


Econ. Erika Guzmán
Gerente General


CPA. Verónica Tenetanda
Contador General

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima en la ciudad de Machala el 30 de junio del 1998. La Compañía se dedica a la construcción de todo tipo de edificios residenciales: Edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de escrituras existentes.

1.2 Situación financiera del país

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

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

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos.

1.3 Aprobación de los estados financieros

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

31 de diciembre de 2019, con excepción de lo citado en la nota 2.1 siguiente, y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

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

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que fueron adoptadas en Ecuador, y, por las disposiciones establecidas en el Oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC del 28 de diciembre del 2017 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual se establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, y que tal criterio deberá ser considerado para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, en específico respecto de la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016.

En función a lo anterior y tal como se describe con más detalle en la Nota 2.12, la Compañía, al 31 de diciembre del 2019 y 2018, realizó el cálculo actuarial con la tasa de descuento de bonos corporativos locales 7,92% y 7,92% respectivamente, lo cual difiere de la referida enmienda a la NIC 19, donde se establece el utilizar las tasas de los bonos empresariales de alta calidad de la moneda vigente en el país, que en este caso corresponde a la tasa de los Estados Unidos de Norteamérica.

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF y la referida disposición específica de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

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

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

Normas por adoptar según plazo establecido

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

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

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

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Moneda funcional y presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica los instrumentos financieros en las siguientes categorías: "costo amortizado" y "activos financieros a valor razonable". La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

(a) Activos financieros al costo amortizado

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

(b) Pasivos financieros al costo amortizado

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

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos financieros que se miden posteriormente a valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior

(a) **Activos financieros al costo amortizado:**

Posterior a su reconocimiento inicial los instrumentos financieros básicos se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- ii) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por servicios prestados o venta de productos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "(Gastos) ingresos financieros, netos"
- iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Pasivos financieros al costo amortizado

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

- (i) Cuentas por pagar otros: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "(Gastos) ingresos financieros, netos", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones bancarias".
- (iii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (iv) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la compra de variedades de para la venta. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 90 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Impuestos y retenciones

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

2.7 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

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

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Tipo de bienes	Número de años
Maquinarias y equipos	10
Equipos de oficina	10
Equipos de cómputo	3
Muebles y enseres	10

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

Cuando el valor en libros de las propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Propiedades de inversión -

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 a 65 años.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

resultados de los estados financieros separados en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos y activos intangibles)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos) o amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

2.12 Beneficios a empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iv) Bonos de cumplimiento y retención: Corresponde a los montos que la Compañía estima necesarios para cubrir beneficios variables de ciertos ejecutivos para cumplimiento de objetivos y retención de personal.
- (v) Comisiones: Comprende comisiones por ventas devengadas que se liquidan de acuerdo al plan de compensación establecido por la Compañía.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno local, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Para el año 2019 la tasa utilizada por el actuario de la Compañía es del 7.92% (2018: 7.92%) de conformidad con el oficio SCVS-INMV-2018-00060421-OC de fecha 28 de diciembre del 2017 emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio, lo cual difiere de la enmienda a la NIC 19 antes citada.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se

INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos corresponden a venta de servicios de alquiler de edificios.

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

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La experiencia acumulada de la compañía ha determinado que no existen devoluciones significativas de dichos bienes por lo que no se constituyen provisiones por devoluciones.

2.15 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

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

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(ii) Riesgo de precio:

La principal exposición a variación de precios y concentración de la Compañía está relacionada con el costo de compra del producto que comercializa.

El nivel de riesgo asociado al precio se mitiga de forma razonable puesto los productos son pactados con los productores y posterior a ello son vendidos a la relacionada en su totalidad.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por Gerencia Financiera y Gerencia General. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar compañías relacionadas y otras por cobrar.

Efectivo en bancos

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA-
Banco del Austro S.A.	AA / AA+	AA / AA+

(1) Datos disponibles a septiembre del 2019. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(c) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- La cobranza es realizada por el área administrativa (eficiencia).

3.2 Administración del riesgo de capital

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

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que generan los costos de negociación, el cual permite cubrir los costos causados y generar resultados para los accionistas.

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	143,717	93,889
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	215,296	61,101
	<u>359,012</u>	<u>154,990</u>
Menos: Efectivo	<u>(9,584)</u>	<u>(29,797)</u>
Deuda neta	349,428	125,193
Total patrimonio neto	26,594,500	32,705,757
Capital total	26,943,928	32,830,950
Ratio de apalancamiento	1%	0%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(20)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(a) Vida útil de propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.9.

(b) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.10.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(21)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente		
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalente de efectivo	9,584	29,797
Cuentas por cobrar relacionadas	985,905	996,330
Cuentas por cobrar otras	195	15,591
Total activos financieros corrientes	<u>995,684</u>	<u>1,041,718</u>
Corriente		
Pasivo financiero medido al costo amortizado		
Cuenta por pagar proveedores	143,717	93,889
Cuenta por pagar relacionadas	215,296	61,101
Total pasivos financieros corrientes	<u>359,012</u>	<u>154,990</u>
No Corriente		
Pasivos financieros al costo amortizado		
Cuenta por pagar relacionadas	2,497,682	2,661,514
Total pasivos financieros no corrientes	<u>2,497,682</u>	<u>2,661,514</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en títulos valores se valoran en base a nivel 1, ya que tienen un precio de cotización en el mercado.

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

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	220	-
Bancos	9,364	29,797
	<u>9,584</u>	<u>29,797</u>

(1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en Banco de Pacífico y Banco del Austro, los mismos que son de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por Cobrar	544,724	562,228
(-) Provisión de Cuentas Incobrables	- 63,869	- 52,929
	<u>480,856</u>	<u>509,299</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos correspondientes a Clientes se muestran a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aguilar Espinoza Freddy Favian	450,000	450,000
Gonzalez Telmo Noel	58,360	5,571
Equipisa	18,391	18,391
Maquimax S.A.	17,875	38,456
Air Europa Lineas Aereas S.A.S	98	3,669
Otros	-	46,140
	<u>544,724</u>	<u>562,228</u>

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ANTICIPO A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Romero Cisneros Carlos Alberto	-	6,959
Medplusa S.A.	-	3,045
Paneles y Construcciones Panecons S.A.	-	2,321
Katherine Quezada	-	984
Municipio de Guayaquil	-	586
Otros	-	1,695
	<u>-</u>	<u>15,591</u>

9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificio Bennu - Machala	1,778,385	1,778,385
Activos No Corrientes Mantenedos Para la Venta	87,500	-
	<u>1,865,885</u>	<u>1,778,385</u>

10. PROPIEDAD Y EQUIPOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Equipos de Computo	10,653	7,799
Equipos de Oficina	3,508	-
Instalaciones y Maquinaria	-	459,069
Muebles y Enseres	-	19,374
Construcciones en curso	442,809	-
(-) Depreciación Acumulada	(8,511)	(160,597)
	<u>448,459</u>	<u>325,645</u>

(24)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	(1)	15,288,743	14,213,742
Edificios	(2)	10,695,479	17,867,913
		<u>25,984,222</u>	<u>32,081,655</u>

A continuación, la composición del año 2019:

	<u>2019</u>		
	Terrenos	Edificios	Total
Edificio Quezada - 9 de Octubre	873,120	3,815,371	4,688,491
Bodegas Lote G	1,732,784	727,512	2,460,296
Parque California #1 E15	126,272	54,300	180,572
Bodegas Lote E	770,788	172,394	943,182
Cdla La Herradura MZ.10 S23-1	1,647,326	88,203	1,735,529
Av. J.T.Marengo MZ.117 S.1-2	1,399,546	592,604	1,992,150
Urbanización El Río	2,330,000	887,722	3,217,722
Residencia Rivera del Mar MZ# 105 del sector Chlpipe	49,769	301,477	351,246
Vía Pto. Bolivar Mz SB7 S. 1-2	29,000	159,849	188,849
Terreno - Vía Machala-Pasaje Km. 1 1/2	281,250	104,699	385,949
Vía Machala-Pasaje Mz. TER-TE-A1	2,626,890	1,902,050	4,528,940
Lote Ferías de Durán	1,632,000	1,286,091	2,918,091
Quito Edif. Bco. del Azuay Artesana 1 Av Amazonas 3655 y Juan Pablo Sanz. Piso 1 Ofic 1-5	101,947	303,623	405,570
Quito Edificio Terranova Departamento 4S Parqueo # 35-36-37 Bodega # 10	142,341	234,811	377,153
Terreno Buena Fe Lostes #1-2 canton Yaguachi.	476,400	-	476,400
Lote# 4-ATerreno recinto Guajala canton Yaguachi	795,000	-	795,000
Edificio Blue Towers	46,768	282,316	339,083
			<u>25,984,222</u>

(25)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación, la composición del año 2018:

	2018		
	Terrenos	Edificios	Total
Edificio Quezada - 9 de Octubre	825,950	4,837,448	5,663,398
Bodegas Lote G	1,639,500	1,185,641	2,825,141
Parque California #1 E15	119,474	88,494	207,968
Bodegas Lote E	729,293	280,953	1,010,246
Cdla La Herradura MZ.10 S23-1	1,558,643	143,746	1,702,389
Av. J.T.Marengo MZ.117 S.1-2	1,324,202	1,449,067	2,773,269
Urbanización El Río	2,204,565	1,446,739	3,651,304
Residencia Rivera del Mar MZ# 105 del sector Chipipe	47,090	491,323	538,413
Vía Pto. Bolívar Mz SB7 S. 1-2	19,625	326,669	346,294
Terreno - Vía Machala-Pasaje Km. 1 1/2	237,445	170,630	408,075
Vía Machala-Pasaje Mz. TER-TE-A1	2,485,472	3,652,139	6,137,611
Lote Ferias de Durán	1,544,142	2,441,175	3,985,316
Quito Edif. Bco. del Azuay Artesana 1 Av Amazonas 3655 y Juan Pablo Sanz. Piso 1 Ofic 1-5	96,459	494,821	591,280
Quito Edificio Terranova Departamento 4S Parqueo # 35-36-37 Bodega # 10	134,678	382,677	517,355
Terreno Buena Fe Lostes #1-2 canton Yaguachi.	450,753	-	450,753
Lote# 4-A Terreno recinto Guajala canton Yaguachi	752,201	-	752,201
Edificio Blue Towers	44,250	476,391	520,641
			<u>32,081,655</u>

(26)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. OTROS ACTIVOS

Composición:

	2019	2018
Inversiones Asociadas	<u>9,388</u>	<u>13,529</u>
	<u>9,388</u>	<u>13,529</u>

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

	2019	2018
Préstamo Bac Florida Bank	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

El préstamo fue concedido el 24 de septiembre del 2018 por Bac Florida Bank y tiene vencimiento al 12 de septiembre del 2023. Este préstamo es por capital de trabajo y tiene una tasa del 4.60%.

14. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Composición:

	2019	2018
Romero Cisneros Carlos Alberto	59,721	-
Santana Leon Eli James	19,114	23,410
Generali Ecuador Compañía de Seguros	17,518	19,143
Lígero Construcciones ACM S.A.	13,590	-
Edificio Terranova	11,493	3,234
Medpiusa S.A.	3,714	8,365
Salazar Sanchez Eloy Oswaldo	2,115	5,405
Urbanización El Río	1,212	2,508
Ceballos Sangoquiza Victor Hug	388	3,358
Disys S.A.	-	6,792
Poligrafica C.A.	-	2,967
Otros	14,853	18,707
	<u>143,717</u>	<u>93,889</u>

(27)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Corresponde a saldo por pagar con proveedores locales por transacciones relacionadas al giro del negocio.

15. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Femar S.A.	214,893	97,453
Quezada Loayza Weldyn Roger	7,775	7,775
Carrión Zambrano Flavio	6,000	6,000
Encarnación Gomez Eduardo	500	
Imveresa Importadora de Vehículos	-	2,854
Villao Barahona Soledad	-	1,120
Inverrent	-	-
	<u>229,168</u>	<u>115,202</u>

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Predios - Impuestos	-	136,837
Municipio de Machala	193,354	-
Contribución Super de Compañías	21,254	-
Obligaciones con less	318	-
	<u>214,926</u>	<u>136,837</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

(28)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Saldos al 31 de diciembre:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por Cobrar			
Otras cuentas por Cobrar	(1)	980,644	976,503
Cuentas y Documentos por cobrar	(2)	5,261	19,827
		<u>985,905</u>	<u>996,330</u>
Cuentas por Pagar			
Cuentas y Documentos por pagar	(3)	79,714	61,101
Otras obligaciones por pagar	(4)	135,582	-
		<u>215,296</u>	<u>61,101</u>
Cuentas por Pagar No Corriente			
Cuentas y Documentos por pagar	(5)	2,497,682	2,661,514
		<u>2,497,682</u>	<u>2,661,514</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de Otras cuentas por cobrar, corresponde a un préstamo con la compañía denominada ACAICO S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acaico	980,644	976,503
	<u>980,644</u>	<u>976,503</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de Cuentas y documentos por cobrar a relacionadas se compone como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imveresa Importadora de Vehículos	4,268	469
Teledpres S.A.	993	13,298
Prima Electronicorp S.A.	-	3,233
Femar S.A.	-	2,827
	<u>5,261</u>	<u>19,827</u>

(29)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

(3) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de Cuentas y documentos por pagar a relacionadas se compone como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imveresa Importadora de Vehículos	51,047	51,001
Quezada Neira Welmer Edison	15,583	-
Quezada Loayza Welmer Jefferson	13,040	-
Femar S.A.	44	-
Teledpres S.A.	-	10,070
Prima Electronicorp S.A.	-	29
	<u>79,714</u>	<u>61,101</u>

(4) Corresponde a deuda con el Dr. Quezada .

(5) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo correspondiente a las cuentas por pagar a largo plazo se debe a una deuda con el Dr. Quezada en años anteriores.

18. PASIVOS DIFERIDOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses y Garantías Diferidas	<u>91,614</u>	<u>91,914</u>
	<u>91,614</u>	<u>91,914</u>

19. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

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

(30)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	(4,093)	(2,510)
Menos: Participación Laboral	-	-
Utilidad antes de impuestos	(4,093)	(2,510)
Más: Gastos no deducibles	209,829	478,387
Más: Generación de diferencias temporarias	732	-
Menos: Otras Rentas Exentas e Ingresos no Objeto de Impuesto a la Renta	-	-
Base Imponible Total	206,467.97	475,876.77
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente calculado	45,423	104,693
Anticipo Impuesto a la renta	-	53,897
Impuesto a la renta corriente a pagar	45,423	104,693

(c) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos por Recuperar		
Crédito Tributario IVA	144,393	150,923
Crédito Tributario Impuesto a la renta	-	52,653
Anticipo de Impuesto a la renta	157,866	18,871
Retenciones en la fuente	53,348	-
	<u>355,607</u>	<u>222,447</u>

Impuestos por pagar

Retenciones en la fuente Impuesto a la renta	1,785	-
Retenciones en la fuente por IVA	372	-
Impuesto a la renta	45,423	-
	<u>47,579</u>	<u>-</u>

(d) Otros asuntos - reformas tributarias

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

(31)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

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

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

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

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018. Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil).
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones,

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

20. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación Patronal	3,587	2,980
Bonificación por Desahucio	698	573
	<u>4,286</u>	<u>3,553</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	7.92%	8.21%
Tasa de incremento salarial	3.59%	3.91%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	Tabla biométrica	TM IEISS 2002
Tasa de rotación	0.00%	-33.33%

- (1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los cambios en la provisión acumulada de beneficios definidos por jubilación patronal y bonificación por desahucio de acuerdo al informe del actuario son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio		Totales	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Al 1 de enero	2.980	2.588	573	515	3.553	3.104
Costo laboral por servicios actuales	483	515	97	101	580	616
Costos financieros	145	119	28	23	173	142
Reversión de Reserva por trabajadores salidos		(243)		(66)	-	(308)
Recálculo pérdida / (ganancia) por cambios en variables financieras ORI						
	<u>3.587</u>	<u>2.980</u>	<u>698</u>	<u>573</u>	<u>4.285</u>	<u>3.553</u>

21. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito de la Compañía Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está constituido por US\$29,000 acciones ordinarias a valor nominal de 1 dólar cada una.

Nombre	Nacionalidad	Capital	%
Granda Román María Gabriela	Ecuatoriana	9,280	32%
Aveiga Rivera María Marcela	Ecuatoriana	8,990	31%
Quezada Loayza Edison Joseph	Ecuatoriana	2,610	9%
Quezada Loayza Weldyn Roger	Ecuatoriana	2,610	9%
Quezada Loayza Welmer Jefferson	Ecuatoriana	2,610	9%
Quezada Romero Yadira Yajaira	Ecuatoriana	2,610	9%
Quezada Neira Welmer Edison	Ecuatoriana	290	1%
		<u>29,000</u>	<u>100%</u>

22. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. En la misma manera debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si este, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

Compañía no realizó reservas, la misma que representa el 15% del capital suscrito de la Compañía.

Resultados acumulados

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

23. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos netos que mantuvo la compañía se dan como se muestra a continuación:

	2019	2018
Ventas Matriz 12%	679,380	715,979
Venta de Activos Fijos	-	1,898,970
	<u>679,380</u>	<u>2,614,949</u>

24. COSTO DE VENTA

Composición:

	2019	2018
Costo de Ventas Oficinas Femar	-	1,569,642
Costo de Ventas Terreno	-	208,743
	<u>-</u>	<u>1,778,385</u>

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

25. GASTOS DE ACUERDO A SU NATURALEZA

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos y Contribuciones	350,764	33,100
Mantenimiento y Reparaciones	153,235	113,465
Servicios Públicos	28,183	8,343
Otros	25,765	5,351
Gastos bancarios	22,236	862
Seguros y Reaseguros	17,379	36,479
Honorarios Profesionales	16,934	12,437
IVA que se carga al costo o gasto	16,500	-
Deterioro	10,940	-
Sueldos y Salarios	9,739	10,145
Promoción y Publicidad	9,678	25,587
Seguridad y Vigilancia	9,088	-
Servicios Prestados	3,890	29,446
Beneficios Sociales	2,817	2,716
Suministros y Materiales	2,144	529
Aporte a la seguridad social	1,530	1,159
Intereses pagados	1,305	2,702
Jubilación Patronal	608	391
Transporte	333	918
Depreciación	157	40,143
Desahucio	125	58
Combustibles y Lubricantes	123	49
Cuentas Incobrables	-	5,076
Cuotas y Suscripciones	-	112
Comisiones	-	41
	<u>683,474</u>	<u>329,110</u>

26. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2019, se realizaron reclasificaciones en el año 2018 en las cuentas de inventario y propiedades de inversión.

(38)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reclasificaciones		Según Declaración Sustitutiva
	Según Informe de auditoría 2018	Débito	
ACTIVO			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	29,797	-	-
Cuentas por cobrar comerciales	509,299	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	996,330	-	-
Otras cuentas por Cobrar	195	-	-
Anticipos a proveedores	15,581	-	-
Inventario	1,213,607	564,777	-
Impuestos por recuperar	222,447	-	-
Total activos corrientes	<u>2,987,266</u>	<u>-</u>	<u>3,552,043</u>
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	325,645	-	-
Propiedades de Inversión	32,646,432	-	(564,777)
Activos por Impuestos diferidos	-	-	-
Otros activos	13,529	-	-
Total activos no corrientes	<u>32,985,606</u>	<u>-</u>	<u>32,420,829</u>
Total activos	<u>35,972,872</u>	<u>-</u>	<u>35,972,872</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores	93,889	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	61,101	-	-
Otras cuentas por pagar	136,837	-	-
Beneficios a empleados	3,106	-	-
Impuestos por pagar	-	-	-
Total pasivos corrientes	<u>294,933</u>	<u>-</u>	<u>294,933</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con Instituciones financieras	100,000	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,661,514	-	-
Beneficios a empleados	3,553	-	-
Pasivos por Ingresos Diferidos	91,914	-	-
Anticipos de Clientes	115,202	-	-
Total pasivos no corrientes	<u>2,972,183</u>	<u>-</u>	<u>2,972,183</u>
Total pasivos	<u>3,267,116</u>	<u>-</u>	<u>3,267,116</u>
Patrimonio			
Capital Social	29,000	-	-
Reservas	2,901	-	-
Resultados acumulados	19,221,788	-	-
Resultados acumulados por adopción de NIIF	13,454,579	-	-
Resultados del Ejercicio	(2,510)	-	-
Total patrimonio	<u>32,706,767</u>	<u>-</u>	<u>32,706,757</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>35,972,872</u>	<u>-</u>	<u>35,972,872</u>

(39)

**INMOBILIARIA, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

27. EVENTOS SUBSECUENTES

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