

**INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A.  
“EN LIQUIDACIÓN”**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2019

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"**  
Guayaquil, Ecuador

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"** al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

**Base para opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

**Negocio en marcha:**

4. Con fecha 13 de diciembre de 2016, se celebró la Escritura Pública de Disolución Voluntaria y Anticipada de la Compañía, que fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-17-0000565. Dentro del proceso de disolución de la Compañía, y tal como se revela en la Nota F, durante el ejercicio económico 2019 se efectuaron ajustes a las cuentas de activo de la Compañía que se reconocieron contras las cuentas patrimoniales de otros resultados integrales y resultados acumulados. No modificamos nuestra opinión al respecto.

**Asuntos clave de auditoría:**

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. Además del asunto descrito en la sección "Negocio en marcha", no tenemos asuntos clave de auditoría que debamos informar.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail [pkfquito@pkfecuador.com](mailto:pkfquito@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito



- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

17 de enero de 2020  
Guayaquil, Ecuador

*PKF Ecuador & Co.*  
Registro No. SC-RNAE-002

  
Manuel García Andrade  
Socio

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.064	1.064
Otras cuentas y documentos por cobrar		36.610
Derechos fiduciarios		657.339
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.064</b>	<b>695.012</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades, planta y equipo (Nota E)	147.329	101.110
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>147.329</b>	<b>101.110</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>148.393</b>	<b>796.122</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
<b>PATRIMONIO (Nota F)</b>		
Capital social	800	800
Reserva legal	571	571
Otros resultados integrales		322.027
Resultados acumulados	147.021	472.725
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>148.393</b>	<b>796.122</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>148.393</b>	<b>796.122</b>

*Gloria M. Molina Estrada*  
 Gloria M. Molina Estrada  
 Liquidador (a) Principal

**LELLAN S.A.**  
 Lellan S.A.  
 Contador

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en USDólares)

	Capital		Reserva		Otros resultados integrales	Resultados acumulados	
	social	800	legal	571		Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF	Utilidades (pérdidas) acumuladas de ejercicios anteriores
Saldo al 1 de enero de 2018	800	800	571	571	322.027	180.000	292.725
Ajuste en inversiones							
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	800	571	571	322.027	180.000	292.725
Ajustes liquidación					(322.027)	(180.000)	(191.922)
Reconocimiento terreno no registrado							46.219
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	800	571	571			147.021

*Gloria M. Molina Estrada*

Gloria M. Molina Estrada  
Liquidador (a) Principal

**LELLAN S.A.**  
LELLAN S.A.  
Contador

180.000  
100.608

**INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

**A. INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN":**

La Compañía fue constituida el 16 de diciembre de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de marzo de 1987, en la ciudad de Guayaquil. Tiene como objeto social la compra-venta, administración, arrendamiento de bienes inmuebles.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de la Liquidadora de la Compañía y serán puestos en conocimiento de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos y sus notas. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, que se miden según el método de participación, e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Derechos fiduciarios: Representan la participación de la Compañía sobre fideicomisos. Se reconocen y miden posteriormente al costo.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Incluyen las inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones ordinarias o preferentes sin opción de venta. Las acciones que no cotizan en bolsa o su valor razonable no se puede medir con fiabilidad sin esfuerzo o costo desproporcionado se miden al costo menos el deterioro del valor.

Propiedades, planta y equipo: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan. Los terrenos no se deprecian.

La vida útil estimada de propiedades, planta y equipo es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Inmuebles	20
Vehículos	5

**INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**  
(Continuación)

El gasto por depreciación se registra de manera sistemática durante la vida útil del activo en los resultados de cada período.

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados al cierre de cada ejercicio económico para asegurar que sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, planta y equipo. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, se registran por su costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor.

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

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se encuentra en proceso de revisión completa de la Norma.

**C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

**INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"****C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**D. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Otras cuentas y documentos por cobrar			36,610	
Derechos fiduciarios			657,339	
<b>Total activos financieros</b>			<b>693,949</b>	

**E. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

	Terrenos	Edificios	Vehículos	Total
<b>Costo</b>				
Saldo al 01-01-2018	79,110	22,000	31,363	132,473
Saldo al 31-12-2018	79,110	22,000	31,363	132,473
Ajuste	46,219			46,219
Saldo al 31-12-2019	125,329	22,000	31,363	178,692
<b>(-) Depreciación acumulada</b>				
Saldo al 01-01-2018			31,363	31,363
Saldo al 31-12-2018			31,363	31,363
Saldo al 31-12-2019			31,363	31,363
Saldo al 01-01-2018	79,110	22,000		101,110
Saldo al 31-12-2018	79,110	22,000		101,110
Saldo al 31-12-2019	125,329	22,000		147,329

Los terrenos y edificios se encuentran ubicados en el Cantón Playas de la Provincia del Guayas.

**F. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 800 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Otros resultados integrales:** Comprende el efecto del ajuste a valor razonable de terrenos y edificios ubicados en Playas por US\$100,608 e inversiones en instrumentos de patrimonio por US\$221,419. En el ejercicio económico 2019 se utilizó esta cuenta para dar de baja cuentas de activo, dentro del proceso de liquidación de la Compañía.

**Resultados acumulados:** En el ejercicio económico 2019 se utilizó esta cuenta para dar de baja cuentas de activo, dentro del proceso de liquidación de la Compañía.

**INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"****G. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas respecto del impuesto a la renta, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas o independientes, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Vabres.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul>

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**INMOBILIARIA INMOTIPICA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"****H. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.