

**INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

A. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

RAZÓN SOCIAL:	Inmobiliaria Inmoagosto C.A.
RUC:	0990873844001
FECHA DE CONSTITUCIÓN:	15/05/1987
OBJETO SOCIAL:	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
NO. DE EXPEDIENTE:	44353
DIRECCIÓN:	Av. Juan Tanca Marengo Km. 2.5. Edificio La Llave, planta baja. Junto a Keramikos.

Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. DCVS-DNCDN-2015-003 del 20 de marzo 2015, se procede a emitir las notas de los Estados Financieros.

B. ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS BAJO NIIF PARA PYMES

Los presentes estados financieros de la Compañía Inmoagosto al 31 de diciembre del 2019 han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador.

B.1 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

C. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

D. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

D1. Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

D.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

D.3 Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

D.4 Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.**, tales como:

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Adicionalmente, también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa, al cierre de los estados financieros, un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar.

Deterioro de activos

A cada fecha del balance, la Administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Vida útil de las Propiedades y equipos

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Muebles, equipos y otros, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establecen los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

D.5 Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

D.6 Instrumentos financieros básicos

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

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

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en bancos, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (cuentas por cobrar a partes relacionadas y accionistas) y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (cuentas por pagar a partes relacionadas y accionistas).

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) *Efectivo en bancos*

El efectivo está compuesto por efectivo en depósitos monetarios en bancos locales. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) *Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar, si los

hubiere. Los plazos de créditos se conceden hasta los 30 días.

iii) Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones, y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

iv) Cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas.

Las cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene principalmente de préstamos realizados. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

D.7 Propiedades y equipos, neto

Son reconocidos como edificios e instalaciones, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo. Se encuentran registrados a su costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han establecido indicios de deterioro.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de las propiedades y equipos, comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) Medición posterior

Los elementos de las propiedades y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor identificadas. Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los edificios e instalaciones se imputan a resultados. La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de los Bienes se calculan como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

D.8 Depreciación de Propiedades y equipos

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de los activos. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada

de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos. A continuación, se presentan las vidas útiles estimadas por la Administración para el cálculo de la depreciación para cada categoría de las propiedades y equipos:

	<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>
Edificios		20
Instalaciones		10

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

D.9 Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

Hasta el 31 de diciembre de 2018, la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades era del 25% pero según la ley de reactivación de la economía y fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, la rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas según su venta anual por el cual se estipuló en el 22%, y a partir del 1 de enero de 2019 la tarifa general de impuesto a la renta para las sociedades aplicarán el 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades menos la rebaja tres (3) puntos porcentuales cuando:

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

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

D.10 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen situaciones que a criterios de la Administración de **INMOBILIARIA INMOAGOSTO C. A.** requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

D.11 Capital social, reservas y distribución de dividendos

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, las reservas legal y, los resultados acumulados. (*véase nota 8*). El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados Acumulados

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- Resultados acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

- Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros, en el período en el cual los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

D.12 Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

D.13 Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Arrendamiento de bienes

Los ingresos por arrendamiento de bienes se reconocen cuando los riesgos y ventajas inherentes al servicio de arrendamiento han sido transferidos al inquilino.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de arrendamientos de bienes inmuebles.

D.14 Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

D.15 Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Flujos de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

D.16 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o

- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

E. INFORMACIÓN DE PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS – COMPARATIVO

E.1 Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo en bancos es por US\$6.143 y US\$18.767 en instituciones financieras locales respectivamente. El efectivo en bancos no tiene restricciones para su uso.

E.2 Propiedades y equipos, neto

Un detalle y movimiento de los Propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Saldo al 31.dic.20 17	Adición	Saldo al 31.dic.20 18	Adición	Saldo al 31.dic.20 19
Terrenos	840.436	-	840.436	-	840.436
Al costo					
Edificios	697.087	-	697.087	-	697.087
Instalaciones	49.384	-	49.384	-	49.384
Total costo	1.586.907	-	1.586.907	-	1.586.907
Depreciación acumulada	(724.700)	(3.579)	(728.279)	(3.579)	(731.858)
Valor en Libros	862.207	(3.579)	858.628	(3.579)	855.049

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las Propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de US\$ 3.579 y US\$ 3.579, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen restricciones y/o gravámenes sobre los Propiedades y equipos que se presentan en los estados financieros de la Compañía.

E.3 Saldos y Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2019 y 2018, la Compañía en el curso de sus operaciones ha realizado pagos por cuentas y préstamos de compañías relacionadas.

	<u>Naturaleza de relación</u>	<u>País</u>	<u>31 de diciembre</u>	
			<u>2019</u>	<u>2018</u>
(US Dólares)				
<u>Activos</u>				
<u>Cuentas por cobrar a accionistas y partes relacionadas, Corto Plazo:</u>				
La Llave S. A. de Comercio [1]	Relacionada	Ecuador	379.877	322.173
Otras	-	-	-	89
			<u>379.877</u>	<u>322.263</u>
<u>Cuentas por cobrar a accionistas, Corto Plazo:</u>				
Accionistas	Accionista	Ecuador	22.000	22.000
			<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
<u>Pasivos</u>				
<u>Cuentas por pagar a partes relacionadas, Corto Plazo:</u>				
La Llave S. A. de Comercio [2]	Relacionada	Ecuador	45.048	37.372
			<u>45.048</u>	<u>37.372</u>
<u>Cuentas por pagar a accionistas, Corto Plazo [3]:</u>				
Distribución de dividendos accionistas por pagar			15.873	-
Retenciones por pago de dividendos			(2.660)	-
Pagos / Compensación			(2.642)	-
			<u>10.571</u>	-

[1] Son transacciones comerciales por arriendos de inmobiliarios.

[2] Mayormente se debe a préstamos realizados entre relacionadas para pago de permisos de funcionamiento.

[3] Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía decidió repartir dividendos el 50% de los resultados del 2018 entre sus accionistas mediante aprobación de la Junta General de Accionistas.

E.4 Patrimonio Capital social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 1.000.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Restricciones a las utilidades

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital en su totalidad y/o absorber pérdidas.

Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, y que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social. La Administración de la Compañía se encuentra analizando el destino de las utilidades disponibles.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

E.5 Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes

a. Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa impositiva del 22% aplicable para el año 2018 y para el año 2019 la rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas según su venta anual por el cual se mantiene la misma tasa del 22%. Un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el

31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Resultado neto	(40.874)	(45.261)
Más: Gastos no deducibles	(3.215)	(125)
Menos: Fracción básica	11.310	-
Base imponible	(32.779)	(45.386)
Impuesto a la renta causado	7.211	9.985
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	7.211	9.985
Menos: Anticipos de impuesto a la renta	-	-
Menos: Retenciones de impuesto a la renta	(6.985)	(7.067)
Valor a favor del contribuyente (Impuesto a la renta por pagar)	226	2.918

El gasto por impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre del ejercicio económico sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

	2019	2018
	(US Dólares)	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	40.873	45.262
Impuesto a la renta corriente	7.211	9.985
Tasa efectiva de impuesto	17,64%	22,06%

b. **Dividendos**

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019, la Compañía distribuyó dividendos a su accionista por US\$15.873 correspondiente al 50% de los resultados del año 2018.

c. **Pasivos por impuestos corrientes**

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

<u>Detalle</u>	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Pasivos por Impuestos Corrientes		
Impuestos a la renta	226	2.918
	226	2.918

Los pasivos por impuestos corrientes, son liquidados de acuerdo a la fecha de exigibilidad determinada por el organismo de control.

d. Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2017 al 2019.

E.6 Gastos administrativos

Un resumen de los gastos de administración por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2019	2018
	(US Dólares)	
Impuestos y Contribuciones	15.828	21.620
Honorarios profesionales	5.385	8.424
Seguros de activos	3.651	3.765
Gasto de depreciación	3.579	3.579
Otros	16.492	5.672
	44.935	43.060

F. OTRA INFORMACIÓN A REVELAR

F.1 Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

La Administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia procura que las actividades con riesgo

financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso:

F.2 Riesgos Financieros

i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

ii) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de la mercadería, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros. El objetivo de la Administración, es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustanciales independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

iii) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

Las obligaciones principales de la Compañía son pasivos mantenidos con Compañías relacionadas; en tal sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

iv) **Riesgo operacional**

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la Compañía y la transformación de los productos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

Las notas anteriormente descritas corresponden a la explicación de los valores contenidos en los Estados Financieros de Inmoagosto C.A. al 31 de Diciembre del 2019.

Atentamente,



Katuska Villegas Rosado
Jefe de Contabilidad