
INMOKUPE S.A.

Estados Financieros bajo Normas
Internacionales de Información Financiera

Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOKUPE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estado de Situación Financiera	6
Estados de Resultados Integrales	7
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9-10
Notas a los estados financieros	11-41

Abreviaturas usadas:

US\$,	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	- Registro Único de Contribuyente
SRI	- Servicio de Rentas Internas
IESS	- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

INFORME DE AUDITORÍA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
INMOKUPE S.A.:

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **INMOKUPE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, estado de resultados integrales, estado de cambio en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativa y otras notas explicativas. Los estados financieros de la compañía cortados al 31 de diciembre del 2019, fueron auditados por nuestra firma cuyo informe con fecha 27 de marzo del 2019 fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos; descritos en la sección **"Fundamentos de la Opinión con"**, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **INMOKUPE S.A.**, al 31 de diciembre del 2019; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto de los accionistas y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera, así como con disposiciones establecidas por entes de control.

2. Fundamento de la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las normas internacionales de auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en concordancia con el Código de Ética emitido por el "IASB", y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de **INMOKUPE S.A.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de **INMOKUPE S.A.**, es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como "Negocio en Marcha", revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. El Directorio o gobierno corporativo de la entidad es el responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.



4. Incertidumbre material relacionada con la Empresa en Funcionamiento.

Tal como se revela en la **Nota 21.2**, a los estados financieros de **INMOKUPE S.A.**, el principal impacto del "efecto coronavirus", será, en el valor de los activos de riesgos de la empresa; generando una importante disminución de los ingresos (por la falta de recuperación de su cartera, así como por la disminución de sus ventas), e incremento de gastos no deducibles (por el registro del deterioro de tales activos); estos asuntos indican la existencia de una incertidumbre material que pudiese afectar la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

5. Cuestiones clave de la auditoría.

Excepto por la cuestión descrita en la sección "Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento", hemos determinado de que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que deban ser comunicadas en nuestro informe.

6. Responsabilidades 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 incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con 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 Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así como las disposiciones emitidas por SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, a través de su "REGLAMENTO SOBRE AUDITORIA EXTERNA", emitido mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 - Registro Oficial 879 de 11-nov.-2016:

- 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.

7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

Nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción; así como el Informe de Procedimientos Previamente Convenidos, sobre Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, de **INMOKUPE S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria.

CPA. IRMA ZAMBRANO MAYORGA
Representante Legal

AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA.
SRNAE No. 1019

Dirección: Ciudadela la Alborada VI etapa Mz 501 solar # 20, Edificio Vitrin
Fecha: Guayaquil 27 de marzo de 2020.

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018
(Expresados en Dólares)

NOTAS	ACTIVO	2019	2018
	ACTIVO CORRIENTE		
6	Efectivo y equivalentes al efectivo	18,392	14,979
7	Activos financieros	740,224	740,575
8	Activos por Impuestos Corrientes	35,284	31,357
	Total activo corriente	US\$ 793,900	US\$ 786,910
	ACTIVO NO CORRIENTE		
9	Propiedad Planta y Equipo	31,096	39,389
10	Propiedades de Inversión	952,595	986,565
	Total activo no corriente	US\$ 983,691	US\$ 1,025,954
	Total Activo	US\$ 1,777,591	US\$ 1,812,864
	PASIVO Y PATRIMONIO		
	PASIVO CORRIENTE		
11	Pasivos Financieros	525,104	564,352
12	Otras Obligaciones Corrientes	2,926	9,394
	Total Pasivo Corriente	US\$ 528,020	US\$ 573,746
	Total Pasivo	US\$ 528,020	US\$ 573,746
	PATRIMONIO		
13	Capital suscrito o asignado	1,600	1,600
	Reserva Legal	9,099	9,099
	Reserva Facultativa	85,511	85,511
	Resultados Acumulados	34,746	29,677
	Resultados Acum. Adopción 1era vez de NIIF	1,106,710	1,106,710
	Resultado del Ejercicio	11,906	6,521
	Total patrimonio	US\$ 1,249,571	US\$ 1,239,118
	Total Pasivo + Patrimonio	US\$ 1,777,591	US\$ 1,812,864

COMERCIAL KURPESA C.A.**FIRMA AUTORIZADA**

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL


Ec. Carlos Candell R.**CONTADOR**

RFC: C.R. 16762
ECON. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018
(Expresados en Dólares)

INGRESOS	2019	2018
Ingresos	122,651	113,246
Otros ingresos	1,097	15,485
Total, Ingresos	US\$ 123,748	128,731
GASTOS		
Gastos Administrativos	109,611	120,931
Gastos Financieros	130	128
Total, Gastos	US\$ 109,741	121,059
RESULTADOS ANTES PART. TRABAJADORES	US\$ 14,007	7,672
(-) Participación de trabajadores (15%)	(2,101)	(1,151)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	US\$ 11,906	6,521

COMERCIAL KURPESA C.A.

FIRMA AUTORIZADA

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL


E.C. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR
REG. S.D.

ECON. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018
(Expresados en Dólares)

MOVIMIENTO DE PATRIMONIO	Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados por Adm. NRE	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	1,000	9,099	85,511	1,106,710	10,490	24,652	1,236,062
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	20,187	(20,187)	-
Impuesto a la Renta 2017	-	-	-	-	-	(5,469)	(5,469)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	7,672	7,672
Participación a Trabajadores	-	-	-	-	-	(1,151)	(1,151)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018	1,000	9,099	85,511	1,106,710	29,677	6,521	1,238,118
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	6,521	(6,521)	-
Conciliación Tributaria 2018	-	-	-	-	(1,453)	-	(1,453)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	14,007	14,007
Participación a Trabajadores	-	-	-	-	-	(2,101)	(2,101)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019	1,000	9,099	85,511	1,106,710	34,746	11,906	1,248,571

COMERCIAL KURPESA C.A.

FRANCISCO RAMIREZ
REPRESENTANTE LEGAL

ECON. CARLOS CARRERA RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018 (Expresados en Dólares)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Activos financieros - recibidos de clientes	124,098	(99,427)
Activos por impuestos corrientes	(3,927)	(4,675)
Cuentas por pagar y pagos a proveedores	(106,727)	(107,097)
Obligaciones Corrientes	(6,478)	(5,004)
Participación de trabajadores	(2,101)	(1,151)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	US\$ 4,866	(217,354)
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Incremento de activo fijo	-	(41,462)
Ajuste por Baja de Propiedad de Inversión	-	268,180
Baja de Activos	-	8,850
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	US\$ -	235,569
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Impuesto a la Renta del Periodo Anterior	(1,453)	(5,465)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	US\$ (1,453)	(5,465)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	3,413	12,750
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	14,979	2,229
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	US\$ 18,392	14,979

COMERCIAL KURPESA C.A.

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

ECON. CARLOS CANDELL RAMÍREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros al inicio del periodo	740,575	512,417
Ventas del ejercicio	123,748	128,731
Activos financieros al final del periodo	<u>(740,224)</u>	<u>(740,575)</u>
Efecto neto	US\$ 124,098	(99,427)
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo	564,352	564,200
Pagos del periodo	67,479	107,249
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo	<u>(525,104)</u>	<u>(564,352)</u>
Efecto	US\$ 106,727	107,097
Activos por impuestos corrientes	(3,927)	(4,675)
Obligaciones corrientes	(6,478)	(5,004)
Participación de trabajadores	(2,101)	(1,151)
Incremento de activo fijo	-	(41,462)
Ajuste por Baja de Propiedad de Inversión	-	268,180
Baja de Activos	-	8,850
Impuesto a la Renta del periodo anterior	<u>(1,453)</u>	<u>(5,465)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de Efectivo	US\$ <u>3,413</u>	<u>12,750</u>

COMERCIAL KURPESA C.A.

SR. KURY ASSAF KAMEL
REPRESENTANTE LEGAL

EC. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR
REG. G.D. 15753
ECON. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

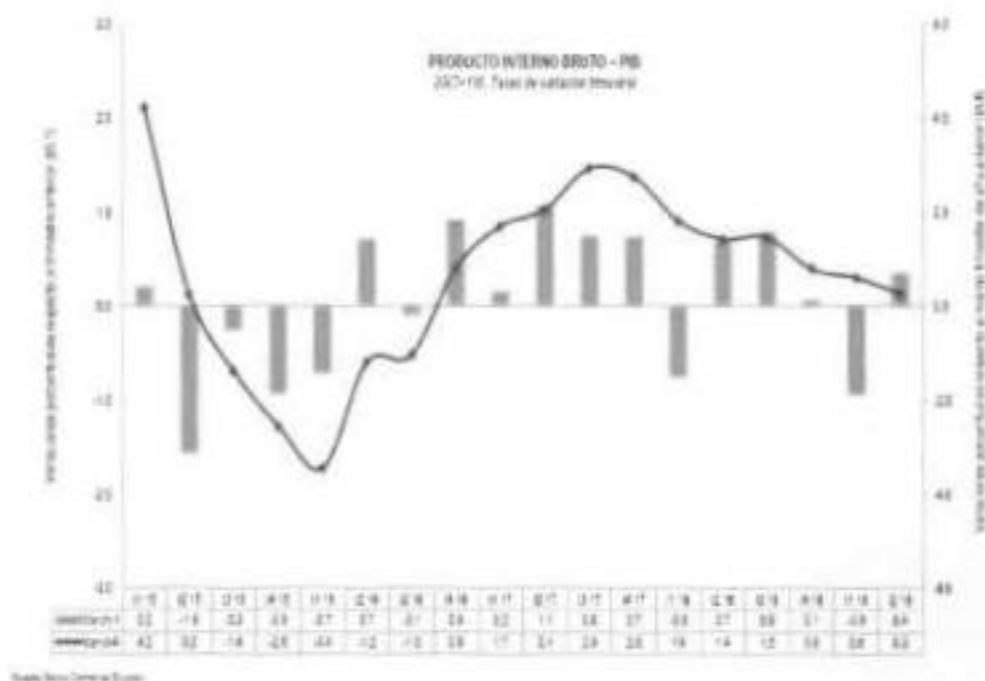
INMOKUPE S.A. Fue constituida en el Ecuador, el 30 de Enero de 1987 mediante escritura pública, ante el Dr. Piero Gastón Aycart Vicenzini en la Notaria Trigésima del cantón Guayaquil, quedando inscrita en el Registro Mercantil No. 17.619 el día 16 de Febrero del 1987.

Su principal actividad económica es "Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años".

2. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR PERIODO 2019:

Estadísticas macroeconómicas presentadas por el Banco Central del Ecuador a diciembre 2019:

ECUADOR CRECIÓ EN 0.3% EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2019 En el segundo trimestre de 2019, el PIB mostró una variación positiva de 0.3% respecto al segundo trimestre de 2018 (t1-4) y registró una variación de 0.4%, en relación con el trimestre anterior (t1-1).

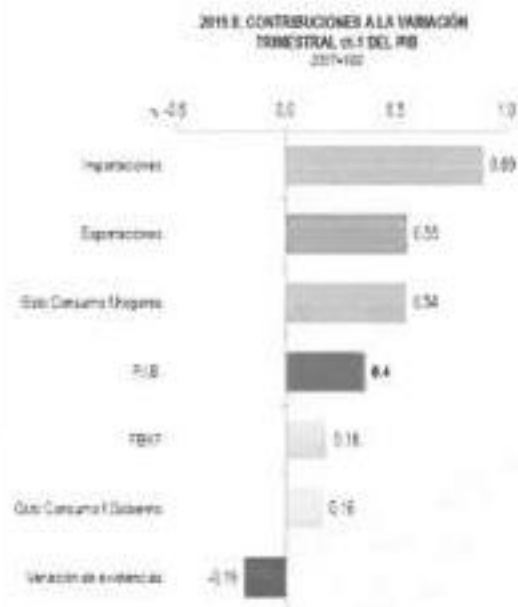
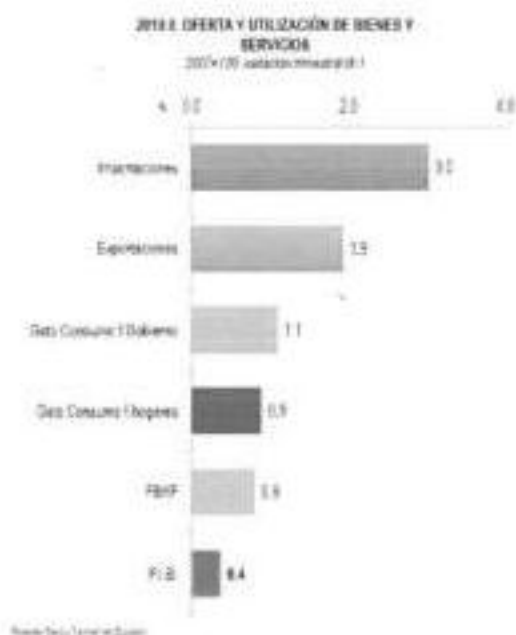


INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

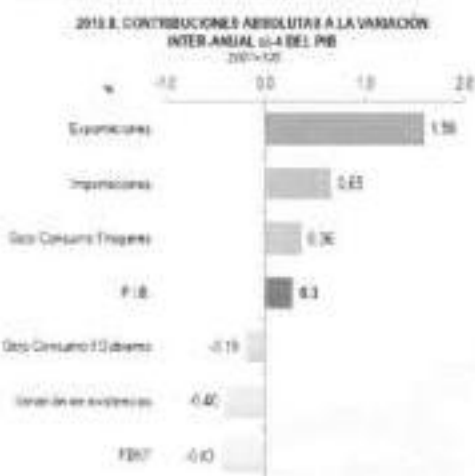
OFERTA UTILIZACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, VARIACIÓN TRIMESTRAL (t/t-1)



OFERTA UTILIZACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, VARIACIÓN INTERANUAL (t/t-4):



Las Exportaciones de bienes y servicios y el Gasto de Consumo Final de los Hogares fueron las variables que tuvieron mayor incidencia en la variación interanual positiva del PIB en 2019 II.



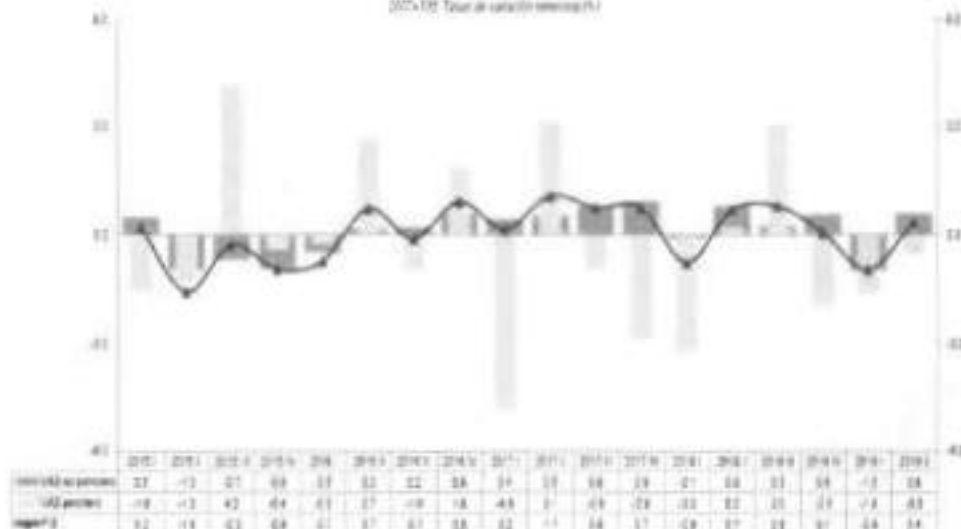
INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

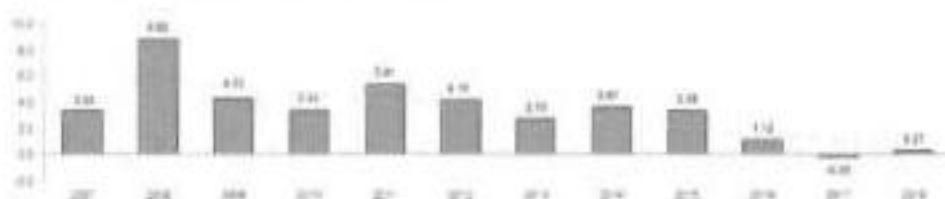
VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO PETROLERO (*) Y NO PETROLERO: Tasas de variación trimestral tt-1; Comprende la suma del VAB de las industrias de extracción de petróleo más la refinación del petróleo. En el segundo trimestre de 2019, la variación trimestral (tt-1) del PIB fue de 0.4%, en ese sentido el VAB No Petrolero registró una tasa de variación de 0.6%, mientras que el VAB Petrolero fue de -0.5%.

SNB PETROLERİ'Y NÖ PETROLERİ
2022 YILI TAVAN VE KAPASİTE RAPORU



© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

INFLACIÓN ANUAL DEL IPC A DICIEMBRE DE CADA AÑO Porcentajes, 2007 – 2018:



INFLACION INTERNACIONAL



En noviembre de 2019, la infección anual del Ecuador es una de las más bajas de la región.¹

[illegible]

INMOKUPE S.A.

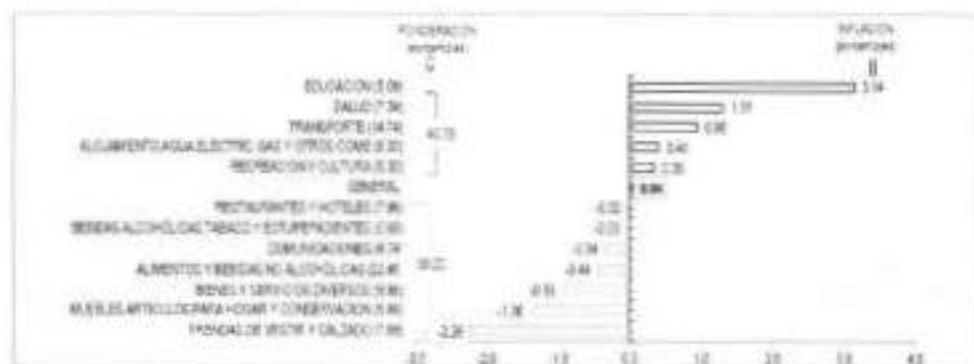
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

INFLACIÓN ANUAL DEL IPC Y POR DIVISIONES DE BIENES Y SERVICIOS (Porcentajes, 2018 – 2019):



En noviembre de 2019 la variación anual de precios fue de 5.54%, por divisiones de bienes y servicios. 5 agrupaciones que ponderan el 40.76% presentaron variaciones positivas, siendo Educación y Salud las de mayor porcentaje. En las restantes 7 agrupaciones que en conjunto ponderan el 59.22% se registró resultados negativos, siendo Frutas de vestir y cactus y Muebles y artículos para el hogar y la conservación del hogar las de mayor porcentaje.



Fuente: INMOKUPE S.A. Estadística y Censos

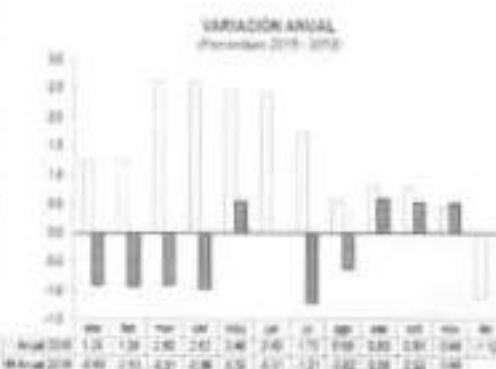
IPP DE DISPONIBILIDAD NACIONAL:



En noviembre de 2019 la variación mensual del IPP por segmento más considerable fue negativa en 0.02%. Por sectores, la mayor variación negativa fue la de Productos de la agricultura, silvicultura y pesca en 0.02% y fue levemente negativa la de Metales, maquinaria y equipo en 0.01%.

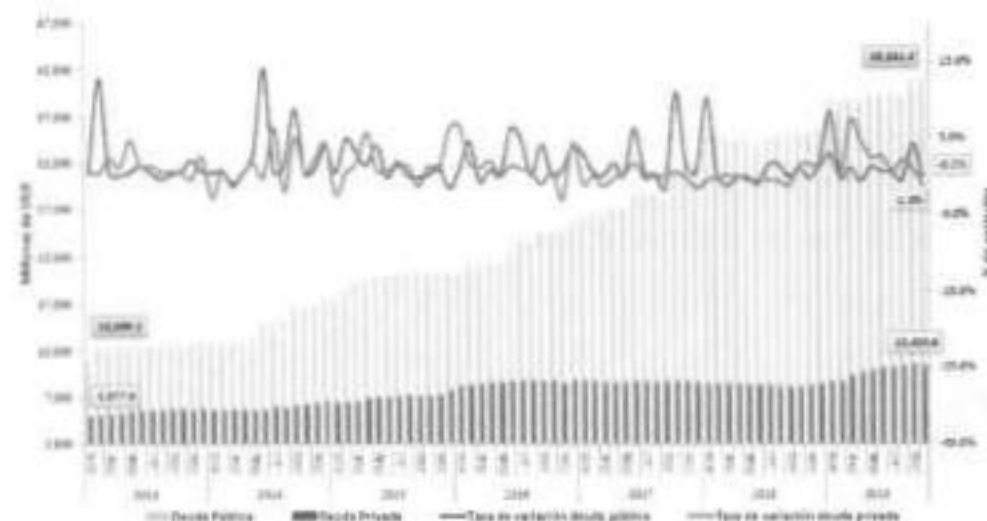
Fuente: INMOKUPE S.A. Estadística y Censos

La variación anual del IPP fue de 0.42%, al interior de este indicador la mayor variación positiva fue la de la sección de Otros bienes transportados en 1.44%, las restantes 3 secciones que se analiza fueron negativas.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

En octubre de 2019, el saldo de la deuda externa pública ascendió a USD 40,841.4 millones y la deuda externa privada a USD 10,400.6 millones. Estas cifras comparadas con las registradas en el mes de septiembre de 2019, muestran que la tasa de variación (t/t-1) de la deuda externa pública fue de -0.2 % y la tasa de la deuda externa privada de -1.3 %.



RESERVAS INTERNACIONALES Saldo a fin de mes, ene. 2010 – noviembre 2019:



Al 31 de diciembre de 2018, las Transacciones Internacionales registraron un saldo de USD 3.178.7 millones.

Por concepto de Inversión Corriente, hasta noviembre de 2019 el BCE creó USD 4.067.5 millones, de los cuales las entidades financieras públicas pagaron por concepto de capital USD 7.036.5 millones.

[illegible]

16

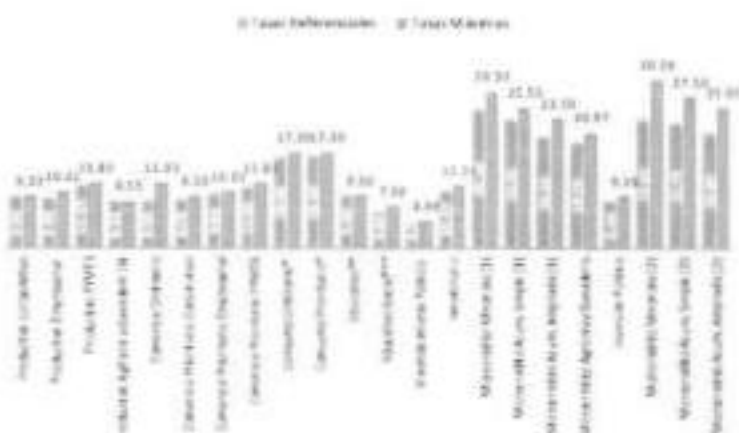
INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

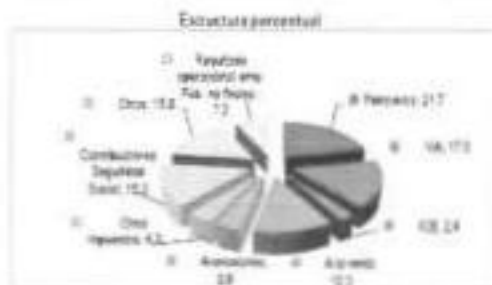
TASAS DE INTERÉS VIGENTES:

La Codificación de Resoluciones Ministeriales, Financieras, de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que incluye las resoluciones 043-2015-F de 5 de marzo de 2015, 044-2015-F de 1 de abril de 2015 y 050-2015-F de 16 de abril de 2015, establece las normas de segmentación de carteras de créditos de las entidades del Sistema Financiero Nacional y las normas que regulan la fijación de los tasas de interés activas efectivas máximas.

[illegible]

INGRESOS DEL SPNF enero - septiembre: 2018 – 2019:

	2019 (P. 100)		N. de empresas	N. de PBL	
	2018	2019		2018	2019
	0	0			
INGRESOS TOTALES	26.687.6	27.371.6	-2.3	26.7	25.6
Petróleos	5.981.2	6.871.7	2.9	5.5	5.8
No Petróleos	20.706.4	20.500.0	-0.9	19.9	19.2
Ingresos tributarios	11.180.0	11.180.0	0.0	10.4	10.2
IVA	4.708.4	4.752.0	1.1	4.4	4.4
ICB	143.5	979.2	48.6	0.7	0.8
Ahorros	2.338.4	3.449.2	3.2	2.1	3.2
Ahorros	1.146.0	1.075.4	-6.9	1.1	1.0
Otros impuestos	1.243.9	1.214.7	-2.3	1.2	1.1
Contribuciones Seguridad Social	4.162.7	4.276.9	2.9	3.9	3.9
Otros	4.862.1	4.426.1	-11.2	4.5	4.1
Resultados operacionales, Pobl. no fijada	2.452.5	2.816.3	17.8	2.3	1.8

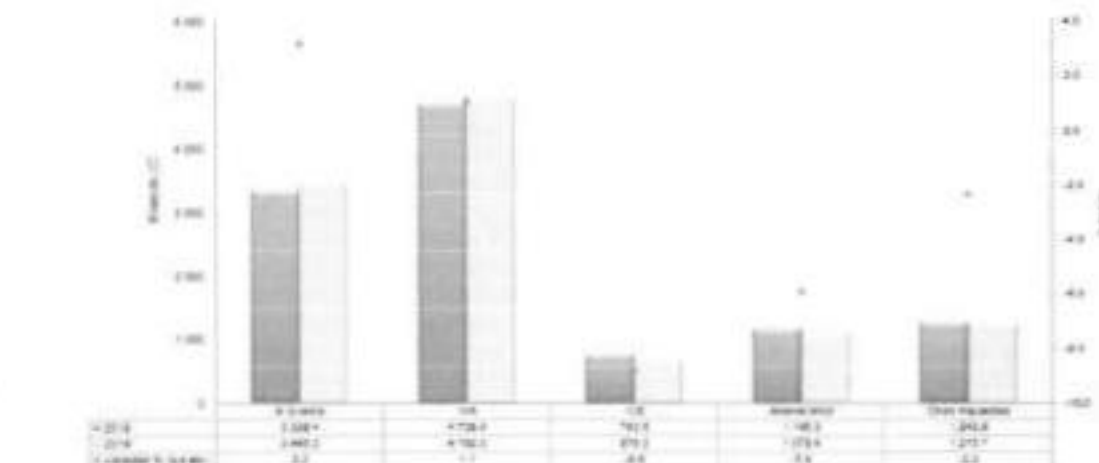


Samuel Johnson, *From English Dictionary Master to Literary Giant*

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

RECAUDACIÓN DE PRINCIPALES IMPUESTOS INTERNOS enero - septiembre: 2018 - 2019:



Nota: El gráfico representa los datos de recaudación de impuestos.

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas, Banco Central del Ecuador.

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas - Banco Central del Ecuador.

EXPECTATIVAS DE RECESIÓN POR PANDEMIA DE CORONAVIRUS COVID-19:

Al igual que en la región, la posición económica del Ecuador era complicada antes de la llegada de la pandemia. Según datos del Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana creció a un ritmo acelerado entre 2010 y 2014, impulsada por el auge en el precio de los commodities, alcanzando una tasa promedio de crecimiento anual de 5,15%. Esta tendencia se revirtió a partir de 2015, debido a la caída en los precios del petróleo, la reducción del margen fiscal, la apreciación del dólar en los mercados internacionales, y la contracción en los niveles de inversión. Este comportamiento se acentuó para 2016, con una contracción de 1,23% al cierre del año, impulsada por el terremoto en la Costa que afectó a diversos sectores económicos y contrajo la actividad productiva. Para 2017 el PIB real del Ecuador presentó una recuperación de 2,37%, y al cierre de 2018 el crecimiento económico en el país fue de 1,29%. No obstante, al cierre de 2019 la economía ecuatoriana creció solamente en 0,05% afectada por la consolidación fiscal ante el déficit elevado y el compromiso de ajuste realizado ante el FMI, así como por los disturbios sociales evidenciados durante el último trimestre del año, que le costaron al país 0,1 puntos porcentuales en el crecimiento.

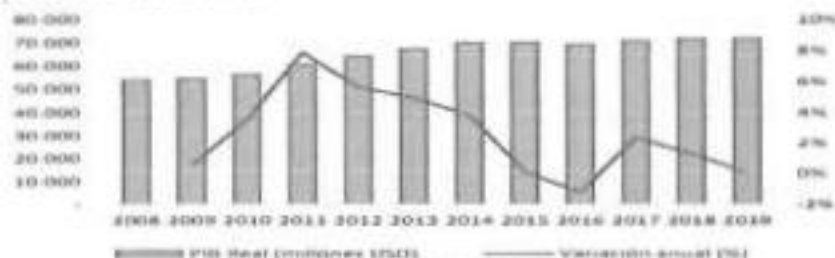


Gráfico 5: Evolución del PIB Real en Ecuador.
Fuente: Banco Central del Ecuador. Elaboración: Global Ratings.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

La economía debilitada al cierre de 2019, junto con el impacto de la caída en los precios del petróleo durante el primer trimestre de 2020, forjaron un escenario difícil para el Ecuador. Previo a la pandemia, organismos multilaterales proyectaban un crecimiento de 0,2% en el país para 2020, como consecuencia de la disminución en el volumen de ventas y en el consumo privado. Actualmente, el Banco Mundial proyecta una contracción de 6,0% para 2020, mientras que Fondo Monetario Internacional estima una caída de 6,3% en la economía nacional. El Ecuador será la tercera economía con peor desempeño en el continente americano, antecedida únicamente por Venezuela (-15,0%), que afronta un escenario precario desde hace varios años, y por México (-6,6%). A pesar de que el Gobierno respondió rápidamente a las primeras señales de la crisis, desequilibrios fiscales y el acceso limitado a financiamiento limitaron el tamaño y el alcance de las medidas de respuesta. Conforme la crisis se desvanezca y las restricciones a la oferta y demanda se levanten, se espera una recuperación de la economía a partir de 2021, impulsada también por reformas que impulsen la inversión. Específicamente, el Fondo Monetario Internacional estima un crecimiento económico de 3,86% en 2021, mientras que el Banco Mundial proyecta un crecimiento de 3,20% para dicho período, que se reducirá a 1,5% para 2022.

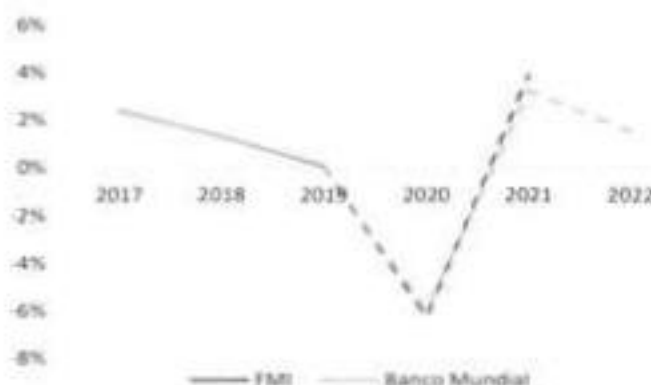


Gráfico 6: Previsiones de crecimiento para el Ecuador.
Fuente: FMI y Banco Mundial. **Elaboración:** Global Ratings

Los primeros efectos de la crisis se empezaron a evidenciar a partir de la paralización económica y las restricciones de movilidad implementadas durante la segunda mitad de marzo. De acuerdo con un estudio del Banco Mundial basado en tecnologías de geolocalización, las visitas a tiendas minoristas y a centros de recreación cayeron entre 80% y 90% en el mes de marzo, mientras que las visitas a los lugares de trabajo se contrajeron en 70%. Asimismo, la actividad industrial, medida a través de la emisión de dióxido de nitrógeno, se contrajo entre 1% y 10%. Este indicador guarda una estrecha correlación con la contracción del Producto Interno Bruto.

DESPLOME EN EL PRECIO DE COMMODITIES POR PANDEMIA DE CORONAVIRUS COVID-19

En el caso particular de Ecuador, los ingresos petroleros constituyen la principal fuente de ingresos para el Estado, al ser el quinto mayor productor sudamericano de crudo. Sin embargo, su producción en los mercados internacionales es marginal, por lo cual no tiene mayor influencia sobre los precios y, por lo tanto, sus ingresos por la venta de este commodity están determinados por el precio internacional del petróleo.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

Los últimos datos disponibles señalan una disminución en el precio del crudo ecuatoriano entre los meses de diciembre y febrero. Específicamente, para febrero de 2020 el precio promedio de la canasta de crudo Oriente y crudo Napo fue de USD 44,60 por barril, el cual supone una disminución de 12,53% con respecto al precio promedio registrado durante el mes de enero. Adicionalmente, se debe considerar que, debido a la calidad y a las características del crudo ecuatoriano, este se comercializa con descuento en los mercados internacionales.

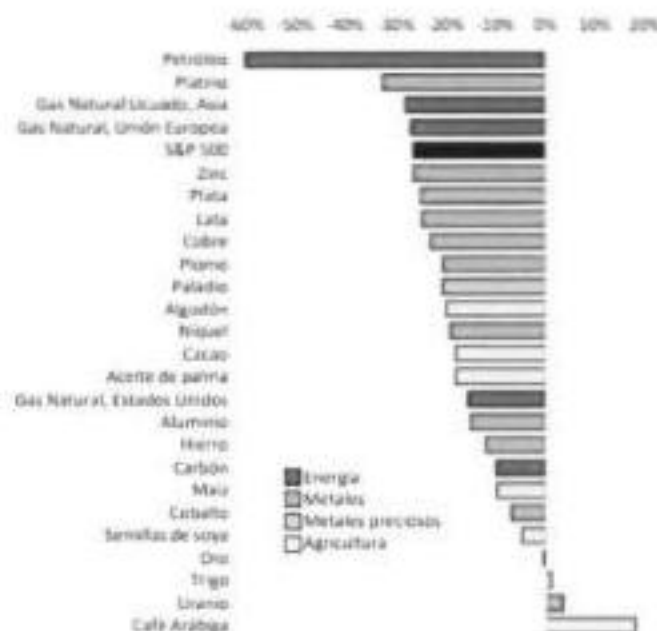


Gráfico 7: Impacto del Covid-19 en los precios de commodities.
Fuente: Fondo Monetario Internacional. **Elaboración:** Global Ratings

A partir de agosto del 2019, el diferencial entre el precio promedio del petróleo WTI y el de la canasta de crudo ecuatoriano mantuvo una tendencia creciente, y alcanzó los USD 6,00 para febrero de la demanda. Esto repercutió en una guerra de precios entre los principales exportadores de crudo, Arabia Saudita y Rusia, con el objetivo de ganar participación de mercado. Ante esta decisión, el precio del petróleo cayó en 25% entre el 6 y el 9 de marzo. Con el objetivo de ayudar a los productores estadounidenses ante la caída precipitada en los precios del petróleo, Donald Trump anunció que compraría 77 millones de barriles para las reservas estratégicas de Estados Unidos, pero ante la oferta creciente por parte de Arabia Saudita, los precios mantuvieron la tendencia a la baja. El domingo 20 de abril, los países de la OPEP+ acordaron recortar la producción diaria de petróleo en 10 millones de barriles a partir del mes de mayo. No obstante, la demanda de crudo sigue cayendo diariamente, y la OPEP estimó una disminución de 6,85 millones de barriles diarios en el consumo mundial de crudo para 2020, por lo cual aún después de los recortes acordados en la producción, existirá una sobreoferta.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación. - Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

INMOKUPE S.A., cumple con lo dispuesto en la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, emitida por Superintendencia de Compañías el 12 de enero de 2011, que trata sobre el "Registro y preparación de estados financieros, calificados como PYMES, por el ente de Control".

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo. - Incluye dinero efectivo y depósito en bancos disponibles.

Activos financieros. - Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.**
Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.**
Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- **Activos financieros disponibles para la venta.**
Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

Cuentas y documentos por cobrar. - Las partidas por cobrar corresponden principalmente a la "Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles". Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

Provisión para cuentas incobrables. - La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro.

Los impuestos diferidos. - se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Gastos pagados por anticipado - Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del periodo cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el periodo de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos Intangibles. - Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo: Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurren. La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de gastos de operación. - Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal. - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Propiedad Planta y Equipo. - Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activo Fijo</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación	33,33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

Reconocimiento de ingreso. - La Compañía reconoce ingresos por la "***Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles***", cuando es efectuada la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la intermediación financiera.

Intereses. - Durante los años 2019 y 2018, la Compañía tuvo la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Impuesto a la renta y participaciones. - El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Impuesto a la renta. - Para liquidar el Impuesto a la Renta en el caso de las sociedades, se aplicará a la base imponible las siguientes tarifas:

- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

- La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:
 - a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,
 - b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.
 - c) La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LRTI sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.
 - d) Artículos del 37 al artículo enumerado anterior al artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno (última modificación 21-ago-2018), en concordancia con el Artículo 51 Reglamento para la aplicación Ley de Régimen Tributario Interno.

Estados de flujos de efectivo. - Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración. - Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.

4. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

Año terminado	Variación
Diciembre - 31	Porcentual
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27
2019	-0.07

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

5. Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda. Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generaran un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su aplicación inicial.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: las transacciones de ventas presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y el precio de la transacción no contiene componentes variables a los previamente pactados;
- Registrando los ingresos en el periodo en el que corresponden; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.
- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes los cuales se liquidan hasta 30 días; las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendría un impacto importante.
- **DISPOSICIONES ESTABLECIDAS MEDIANTE Oficio No. SCVS-INNV-3017-QOO6O421-OC, EL 28 de diciembre de 2017, relacionado con "Oferta Pública Autorizada por Sector Económico"; la empresa no cotiza en bolsa de valores.**

6. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Caja</u>		
Caja Chica	(36)	214
<u>Bancos</u>		
Banco Guayaquil S.A.	18,428	14,764
Total Efectivos y Equivalentes de Efectivos	US\$ <u>18,392</u>	US\$ <u>14,979</u>

- a) El origen de fondos proviene de clientes, por alquiler de bienes inmuebles y al 31 de diciembre del 2019 no tiene restricción alguna.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO: Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.(menores a 3 meses): NIC 7 p.7, p8, p9, p.46, p49; NIIF para PYMES p7.2.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

7. ACTIVO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo se conforma de las siguientes cuentas:

ACTIVOS FINANCIEROS		2019	2018
Cientes locales			
Cientes Relacionados	a)	500,091	500,091
Cientes no Relacionados	b)	10,134	10,484
Inversiones Bancarias			
Póliza de Acumulación	c)	230,000	230,000
Total, Activos Financieros	US\$	740,224	740,575

a) Cuentas por cobrar a partes relacionadas de la compañía y se constituye de la siguiente forma:

Cientes Relacionados	Saldo
Comercial Kurpesa C.A.	60.290
Energía Ecológica S.A.	2.300
Kury Pesantes Roberto	400.000
ReadyPrika S.A.	37.500
Total US\$	500.091

b) Sus principales clientes están conformados de la siguiente manera:

Cientes	Saldo
Imfad S.A.	4.918
Vargas Robayo Ronald Patricio	5.216
Total US\$	10.134

c) Suscripción de póliza de acumulación con el Banco Guayaquil que paga un rendimiento anual y se constituye de la siguiente forma:

INTITUCIÓN FINANCIERA	CAPITAL USD	TASA NOMINAL	CUOTAS	PLAZO (DÍAS)
BANCO GUAYAQUIL	230.000	6,25%	12	365

d) Del análisis del deterioro de las cuentas por cobrar, se determina que el 100% del total de Activos Financieros al 31 de diciembre de 2019, corresponden a cuentas por cobrar a relacionadas del periodo 2019. Se verificó que existe recuperación adecuada de las cuentas comerciales por cobrar. Por lo que se establece como razonable, la decisión de la Administración de **INMOKUPE S.A.**, de no constituir provisiones por deterioro de las cuentas comerciales por cobrar.

e) **ACTIVOS FINANCIEROS:** Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro – saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.; NIC 32 p.11 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9/Sección 11 NIIF para Pymes.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de los Activos por Impuestos Corrientes es el siguiente:

<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Crédito Tributario IVA</u>		
Crédito tributario por retenciones a clientes	-	2,797
<u>Crédito Tributario Impuesto a la Renta</u>		
Anticipo impuesto a la Renta pagado	8,177	7,475
Crédito Tributario IR de años anteriores	a) 27,107	21,085
Total, Activos por Impuestos Corrientes	US\$ 35,284	31,357

a) Saldo corresponde a crédito tributario obtenido a favor de la compañía, mediante conciliación tributaria del 2018.

b) **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**: Se registrará los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara. NIC 12, P.5.

9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de Propiedad Planta y Equipo es el siguiente:

<u>Propiedad Planta y Equipos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Movimiento</u>		<u>Saldo al</u> <u>31/12/2019</u>
		<u>Adiciones</u>	<u>Ventas ó</u> <u>Bajas</u>	
Vehículos	41,461	-	-	41,462
Subtotal	41,461	-	-	41,462
 (-) Depreciación Acumulada	(2,073)	a) (8,292)	-	(10,365)
Activo Fijo Neto	39,388	(8,292)	-	31,096

a) El gasto por depreciación de Propiedad Planta y Equipo del periodo fue de USD 8.292;

b) **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**: Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilizar por más de un periodo y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe. NIC 16, p.6, 7, 8 - NIC 17, p.20; NIIF para PYMES p17.4 al p17.8

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

- c) **DEPRECIACIÓN ACUMULADA:** Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. NIC 16, p.6 - NIC 16, p.43.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de Propiedades de Inversión es el siguiente:

<u>Propiedades de Inversión</u>	<u>Saldo al</u>	<u>Movimiento</u>		<u>Saldo al</u>
	<u>31/12/2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta / Bajas</u>	<u>31/12/2019</u>
Condominio CentroPark	18,464	-	-	18,464
Edificio Scala Tennis Club	360,044	-	-	360,044
Edificio Inmokupe	555,828	-	-	555,828
Condominio Adila Salinas	200,397	-	-	200,397
Garajes Condominio Salinas	7,942	-	-	7,942
Subtotal	1,142,675	-	-	1,142,675
(-) Depreciación Acumulada	(156,109)	a) (33,970)	-	(190,080)
Neto	986,565	(33,970)	-	952,595

a) El gasto por depreciación de las Propiedades de Inversión del periodo fue de USD 33.970;

PROPIEDADES DE INVERSIÓN: En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de Cuentas por Pagar son los siguientes:

<u>PASIVOS FINANCIEROS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>No Relacionados</u>		
Proveedores Locales	a) 1,063	1,630
Proveedores del Exterior	b) 156,484	159,920
<u>Relacionados</u>		
Funcionarios	c) 20,455	24,500
Cuentas por Pagar Relacionadas	d) 331,244	362,444
<u>Otras Cuentas por Pagar</u>		
Anticipos de clientes	e) 15,858	15,858
Total, Pasivos Financieros	US\$ 525,104	564,352

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

- a) Saldo corresponden a cuentas por pagar a proveedores locales, con plazo de 30 días.
- b) Suscripción de préstamo contraído con la entidad FINANCIERA UNIÓN DEL SUR S.A.

INSTITUCIÓN FINANCIERA	CAPITAL USD	TASA NOMINAL	CUOTAS	PLAZO (AÑOS)	VIGENCIA	
					DESDE	HASTA
UNION DEL SUR	187.726	10%	60	5	19/08/2015	23/08/2020

- c) Saldo corresponde a préstamo otorgado al Sr. Kamel Kury Assaf, representante legal de la compañía, dichos préstamos fueron destinados para capital de trabajo y no generan intereses.
- d) Saldo corresponde a préstamo otorgado por la compañía relacionada Comercial Kurpesa C.A., dichos préstamos fueron destinados para capital de trabajo y no generan intereses.
- e) Saldo corresponden a depósitos en garantía recibidos por concepto de alquiler.
- f) **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado. NIC 32 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9. NIIF para PYMES p11.13 y p11.14.
- g) **ANTICIPO DE CLIENTES**: Se registrará todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de Otras Obligaciones Corrientes son los siguientes:

<u>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones por pagar al SRI	815	3,123
Obligaciones por pagar al IESS	-	433
Beneficios Sociales por pagar	2,101	5,838
Total, Obligaciones Corrientes	US\$ 2,916	9,394

PORCIÓN CORRIENTE PROVISIONES POR PORCIÓN CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS BENEFICIOS A EMPLEADOS: Beneficios a empleados a corto plazo (sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social, utilidades, ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad, incentivos, etc.); y, beneficios no monetarios (atención médica, vivienda, bienes o servicios subvencionados o gratuitos). Beneficios post-empleo (pensiones y otros beneficios por retiro, seguros de vida y atención médica post-empleo). NIC 19p25 NIIF para PYMES p28.4 al p28.9.

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES: Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc. NIC 32 - NIC 39- NIIF 7 - NIIF 9.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social, está conformado por los siguientes accionistas; a razón de \$0.04 por acción:

N°	NOMBRE	NACIONALIDAD	CAPITAL	%
1	KURY PESANTES REGINA DE LOURDES	ECUADOR	700	44%
2	KURY PESANTES ROBERTO CARLOS	ECUADOR	700	44%
3	PESANTES HANZE DE KURY REGINA DE LOURDES	ECUADOR	200	13%
			1.600	100%

CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO: En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador.

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en el año 2019 y 2018, fue la siguiente

<u>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
UTILIDAD/ PERDIDA BRUTA DEL EJERCICIO	14,007	7,672
(-) Participación Empleados 15%	(2,101)	(1,151)
US\$	11,906	6,521
(+) Gastos No Deducibles Locales	-	83
US\$	11,906	6,604
(-) Impuesto a la Renta	2,977	1,453
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron	(8,177)	(7,475)
(-) Crédito tributario años anteriores	(27,107)	(21,085)
Saldo a Favor del contribuyente	US\$ (32,307)	(27,107)

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

15. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las transacciones con relacionadas se conforman de la siguiente manera:

<u>CUENTAS POR COBRAR</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comercial Kurpesa C.A.	60,290	60,290
Energía Ecológica S.A.	2,300	2,300
Kury Pesantes Roberto	400,000	400,000
ReadyPixa S.A.	37,500	37,500
Total, Cuentas por Cobrar Relacionadas	US\$ 500,091	500,091

<u>CUENTAS POR PAGAR</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kury Assaf Kamel	20,455	24,500
Comercial Kurpesa C.A.	331,244	362,816
Total, Cuentas por Pagar Relacionadas	US\$ 331,244	362,816

PARTES RELACIONADAS: El saldo de la cuenta corresponde Porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción. NIC 32 – NIIF 7 – NIIF 9 – NIC 24.

16. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las Ventas netas y el Costo de venta resultó en:

<u>INGRESOS</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos	122,651	113,246
Otros Ingresos	1,097	15,485
Total, Ingresos	US\$ 123,748	128,731

<u>GASTOS</u>		
Gastos Administrativos	109,611	120,931
Gastos Financieros	130	128
Total, Gastos	US\$ 109,741	121,059

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: En esta cuenta se registra los ingresos procedentes de "Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles", NIC 18 – NIIF para PYMES SECCIÓN 23.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

17. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2017 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo periodo;

fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

18. OTROS ASUNTOS RELEVANTES

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con fecha 27 de noviembre de 2019, emitió la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, mediante el cual expide las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos", para la aplicación de todos los sujetos obligados, descritos en el artículo 5 de la "Ley de Prevención de Lavado de Activos", emitido por la UAFE.

"La Asamblea Nacional, en ejercicio de sus atribuciones establecidas tanto en la Constitución como en la Ley Orgánica de la Función Legislativa, aprobó el PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA, 30 de diciembre de 2019".

- Capítulo I REGÍMENES DE REMISIÓN NO TRIBUTARIAS Artículo 1.- Remisión de intereses, multas y recargos para créditos educativos de cualquier nivel para estudios en el país o en el exterior.
- Artículo 4.- Remisión de pago de intereses, intereses por mora y costas judiciales en operaciones de crédito.- La Corporación Financiera Nacional B.P. -CFN-, y BANEQUADOR B.P. efectuarán la remisión del pago de intereses, intereses por mora, costas judiciales y otros cargos derivados de obligaciones que personas naturales o jurídicas hubieren contraído con dichas entidades bancarias, en total hasta por el monto de cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) del saldo adeudado y que se encontraran castigadas o coactivadas. Dicha remisión se aplicará en operaciones de crédito que se encuentren en esta condición a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley y que fueren iguales o superiores a noventa (90) días en el caso de microcréditos, exceptuándose las que correspondan a créditos de consumo, o que fueren iguales o superiores a ciento ochenta (180) días, para el segmento comercial.
- Artículo 8.- En el artículo 8, luego del numeral 8 inclúyase lo siguiente: "8.1. Las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

- Artículo 9.- En el artículo 9, realicé las siguientes modificaciones: 1. Sustitúyase el numeral 1, por el siguiente: "1.- 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 en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- Sustitúyase el numeral 13 por el siguiente: "13. Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones: a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa.
- Artículo 19.- Sustitúyase el artículo innumerado posterior al 39.1, por el siguiente: "Art. 39.2.- Distribución de dividendos o utilidades.- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones: 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley; 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido; 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior 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; 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley; 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y 6. 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. Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta. Lo dispuesto en el presente artículo no obsta la aplicación de las respectivas disposiciones de los convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda."

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

- Artículo 20.- Sustitúyase el artículo 41, por el siguiente: "Art. 41.- Pago del impuesto.- Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta en los plazos y en la forma que establezca el reglamento. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento."
- Artículo 28.- Sustitúyase el artículo 66, por el siguiente: "Art. 66.- Crédito tributario.- 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 gravados con este impuesto, 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.
- Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo con las siguientes reglas: 1. Podrán utilizar el cien por ciento (100%) del crédito tributario los sujetos pasivos del impuesto al valor agregado IVA, en los siguientes casos: a. En la producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%); b. En la prestación de servicios gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%); c. En la comercialización de paquetes de turismo receptivo, facturados dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador; d. En la venta directa de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores; y, e. En la exportación de bienes y servicios. 2. Los sujetos pasivos del IVA que se dediquen a la producción, comercialización de bienes o a la prestación de servicios que en parte estén gravados con tarifa cero por ciento (0%) y en parte con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%), considerando: a. Por la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición local o importación de bienes que pasen a formar parte del activo fijo. b. Por la parte proporcional del IVA pagado en la adquisición de bienes, de materias primas, insumos y por la utilización de servicios. La proporción del IVA pagado en compras de bienes o servicios susceptibles de ser utilizado mensualmente como crédito tributario se establecerá relacionando las ventas gravadas con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%), más las exportaciones, más las ventas de paquetes de turismo receptivo, facturada dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador, más las ventas directas de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores, con el total de las ventas. Si estos sujetos pasivos mantienen sistemas contables que permitan diferenciar, inequívocamente, las adquisiciones de materias primas, insumos y servicios gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%) empleados exclusivamente en la producción, comercialización de bienes o en la prestación de servicios gravados con dicha tarifa; de las compras de bienes y de servicios gravados con la tarifa vigente de IVA distinta de cero por ciento (0%) o prestación de servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%), podrán, para el primer caso, utilizar la totalidad del IVA pagado para la determinación del impuesto a pagar.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

- **Título Cuarto-A RÉGIMEN IMPOSITIVO PARA MICROEMPRESAS Capítulo I Normas Generales Art. 97.16.- Régimen para microempresas.-** 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 esta ley. **Art. 97.17.- Contribuyentes sujetos al Régimen.-** Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.
- **Art. 97.18.- Limitaciones al Régimen.-** No podrán acogerse al régimen de microempresas los contribuyentes cuyas actividades económicas sean las previstas en los artículos 28 y 29 de esta Ley, ni tampoco aquellos sujetos pasivos cuya actividad económica sea la prestación de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia; así como aquellos que perciban exclusivamente rentas de capital.
- **Art. 97.19.- Inclusión en el Régimen.-** Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto. Los contribuyentes que se inscriban al RUC en este régimen, iniciarán su actividad económica con sujeción al mismo, mientras que aquellos a los que corresponda actualización de su RUC, estarán sujetos a partir del primer día del ejercicio fiscal siguiente al de su inclusión. Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a cinco (5) ejercicios fiscales, posteriormente, se sujetarán al régimen general.
- **Art. 97.20.- Exclusión de oficio.-** El Servicio de Rentas Internas podrá excluir de oficio a los contribuyentes que no cumplan o dejen de cumplir las condiciones previstas en este Título, y aquellos que hubieren cumplido el plazo máximo de permanencia. Estos cambios surtirán efecto a partir del primer día del ejercicio fiscal siguiente al de su exclusión, salvo en los casos en que se haya cumplido el plazo máximo de permanencia.
- **Art. 97.21.- Deberes formales.-** Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los siguientes deberes formales: 1. Comprobantes de venta: Los contribuyentes estarán obligados a entregar facturas según lo previsto en la normativa tributaria aplicable y solicitarán comprobantes de venta por sus adquisiciones de bienes y contratación de servicios; 2. Contabilidad: Estarán obligados a llevar contabilidad de conformidad con esta Ley; 3. Presentación de declaraciones: deberán presentar declaraciones de impuesto a la renta, al impuesto al valor agregado (IVA) y a los consumos especiales (ICE) conforme lo previsto en este título; y, 4. Los demás que establezca el reglamento.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

- Capítulo II Del impuesto a la renta Art. 97.22.- Tarifa del impuesto a la renta.- 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.
- Art. 97.23.- Declaración y pago del impuesto.- Los contribuyentes sujetos a este régimen presentarán la declaración anual del impuesto a la renta y realizarán el pago en las formas y plazos establecidos en el reglamento.
- Art. 97.24.- Retención del impuesto a la renta.- Quienes se sujeten a este régimen no serán agentes de retención de impuesto a la renta, excepto en los casos previstos en los artículos 39, 39.2., 43, 48 de esta ley.

19. PRINCIPALES CONTRATOS

La compañía durante el periodo auditado no ha efectuado contratos relevantes con proveedores o clientes que requieran ser revelados en el presente informe.

20. EVALUACIÓN DE RIESGOS RELACIONADOS CON INMOKUPE S.A.

Gestión del riesgo	Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:
Riesgo país	El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.
Riesgo de mercado	Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

Riesgo de tasa de interés

La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo, de la evaluación efectuada el riesgo es moderado.

Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja, de la evaluación efectuada el riesgo es bajo.

INDICE DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:

		2019 Resultados		2018 Resultados	
Razón corriente	Activo corriente	793,596	1.37	786,510	1.37
	Pasivo corriente	578,096		579,746	
Prueba acida	Activo corriente - Inventario	786,510	1.37	786,510	1.37
	Pasivo corriente	578,096		579,746	

Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Operativo

De la evaluación se desprende riesgo bajo.

INDICADORES DE ACTIVIDAD:

		2019 Resultados		2018 Resultados	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	123,748	0.16	128,711	0.16
	Activos operacionales menos Inventario	773,300		782,317	
Rotación de activos fijos	Ventas netas	123,748	3.19	128,711	3.19
	Activo fijo bruto	41,462		41,462	
Rotación activos total	Ventas netas	123,748	0.07	128,711	0.07
	Activos total menos Inventario	1,978,972		1,970,046	
Rotación del capital de trabajo	Ventas netas	123,748	0.68	128,711	0.68
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	285,880		213,164	

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO		2019 Resultado		2018 Resultado	
Endeudamiento sobre activos totales	Total pasivos	x 100%	526,066	32%	573,746
	Total activos		1,777,627		1,853,864
Endeudamiento o apalancamiento	Total pasivos	x 100%	526,066	46%	573,746
	Total patrimonio		1,251,561		1,279,120
Concentración de endeudamiento	Pasivos corriente	x 100%	526,066	100%	573,746
	Total pasivos		526,066		573,746
Concentración a largo plazo	Pasivos no corriente	x 100%	-	0%	-
	Total pasivos		526,066		573,746

Riesgo Reputacional

De la evaluación efectuada, la empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Legal

La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros se produjeron los siguientes eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación:

- 21.1 Resolución del SRI No. NAC-DGERCGC20-00000004, emitida el 22 de enero de 2020: Capítulo III DE LA CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL Artículo 56.- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados Desde Ingresos gravados Hasta Tarifa:

- ✓ 1.000.000,00 5.000.000,00 0,10%
- ✓ 5.000.000,01 10.000.000,00 0,15%
- ✓ 10.000.000,01 En adelante 0,20%

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

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 podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Artículo 57.- La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas a través de resolución de carácter general.

El pago tardío de la contribución estará sujeto a cobro de los intereses que correspondan de conformidad con el Código Tributario.

Esta contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial establecida en el artículo 152 del Código Tributario.

La falta de presentación de la declaración dentro de los plazos señalados en este Capítulo será sancionada con una multa equivalente a mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.500,00) por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación, multa que no excederá del cien por ciento (100%) de la contribución.

La presentación tardía de la declaración se sancionará conforme lo dispuesto en el primer inciso del artículo 100 de la Ley de Régimen Tributario Interno. El pago de las referidas multas no exime a los sujetos pasivos del cumplimiento de la obligación tributaria.

- 21.2** La pandemia del coronavirus, además del tremendo impacto en la salud de los ciudadanos de diferentes países del mundo, ya está generando una nueva crisis económica mundial (recesión, caída de los precios del petróleo, devaluación de las principales monedas, cierre de empresas, disminución de los ingresos, caída de los indicadores de las Bolsas, principalmente), con consecuencias imprevisibles y que muy probablemente traerán un nuevo orden económico mundial, que en la actualidad tiene a Estados Unidos y China, como sus principales líderes. Además del gran impacto macro-económico, "El efecto coronavirus", afectará significativamente la situación financiera de las empresas (Grandes, medianas y pequeñas), que, de acuerdo con la teoría de "Michael Porter", representan la columna vertebral del desarrollo de la micro-economía de un país. En Ecuador, se ha instaurado toque de queda; obligando al cierre físico de las empresas y al trabajo en casa (Teletrabajo); originando una importante disminución de la producción; problemas con la recuperación de la cartera (deterioro de los activos de riesgos); así como una considerable disminución de las ventas de productos y servicios, que no son de primera necesidad.

La pandemia llegó a Ecuador el 14 de febrero del 2020, y fue anunciada públicamente por las autoridades de salud el 29 de febrero. Debido al crecimiento en el número de contagios y a la expansión del virus en las distintas provincias, el gobierno de Lenin Moreno declaró el Estado de Excepción en el país el 16 de marzo de 2020, mediante Decreto Ejecutivo 10173. Esta declaración estuvo acompañada de medidas que restringieron progresivamente la movilidad de los ciudadanos en las distintas provincias, en búsqueda de disminuir los contagios y evitar el colapso del sistema de salud, así como de un toque de queda que se ajustó gradualmente, y que actualmente rige desde las 14:00 hasta las 05:00.

INMOKUPE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

Estas medidas, obligaron al cierre físico de las empresas y al trabajo en casa (Teletrabajo); originando una importante disminución de la producción; problemas con la recuperación de la cartera (deterioro de los activos de riesgos); así como una considerable disminución de las ventas de productos y servicios, que no son de primera necesidad; lo que conlleva a las empresas a no contar con recursos para pago de sueldos, aportaciones, impuestos, contribuciones, proveedores, obligaciones bancarias.

La crisis sanitaria llegó al país en un escenario desfavorable, en el que las arcas fiscales contemplaban un déficit elevado y una amplia brecha de financiamiento. Adicionalmente, las restricciones de movilidad y las medidas de distanciamiento social suponen un shock real a la oferta, debido a que merman la capacidad productiva de las empresas, y consecuentemente, deterioran la demanda y el gasto de los hogares, generando una crisis de liquidez en todo el sistema económico nacional. Esta situación requerirá de un estímulo fiscal generalizado que incentive la demanda agregada para recuperar la economía una vez que se levanten las medidas de confinamiento, lo cual supone un importante desafío para el Estado, dada la condición de ingresos limitados por el bajo precio del petróleo y por la menor recaudación tributaria.

Es por lo tanto evidente que la crisis sanitaria se ha convertido en la crisis económica más fuerte a partir de la Gran Depresión, con elevados costos económicos y humanos, y que contempla un alto nivel de incertidumbre, lo cual limita los pronósticos y dificulta la toma de decisiones.

La Administración de **INMOKUPE S. A.**, no ha considerado necesario registrar ningún ajuste adicional a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, como consecuencia directa del "efecto coronavirus", a esa fecha.

COMERCIAL KURPESA C.A.

REPRESENTANTE LEGAL

ECON. CARLOS CANDELL RAMIREZ
CONTADOR GENERAL
C.D. 15753