

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES

INMOBILIARIA NALÓN S.A., la Compañía, fue constituida en Quito, Ecuador en julio de 1990 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto del mismo año.

Su objeto social es la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además puede realizar todo tipo de inversiones en bienes, valores y títulos en acciones o participaciones en otras compañías o asociarse y formar consorcios; adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con su objeto social. La Compañía se dedica principalmente a la tenencia de inmuebles (terrenos y edificios) que fueron reconocidos en los estados financieros individuales como propiedades de inversión debido a que fueron adquiridos con el propósito de que generen plusvalía y mantiene inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio que fueron clasificados en los estados financieros como partidas a largo plazo.

INMOBILIARIA NALÓN S.A., mantiene inversiones de forma directa en las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	% participación directa	
	2018	2017
Vistahermosa S.C.C.	99%	99%
San Sebastián SASEBSA S.A.	99%	99%
Inmaneg S.A.	50.00%	50.00%
Lurago S.A.	50.00%	50.00%
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. TIERRADOR	33.33%	33.33%
Mercadeo Squadra Quattro Cia. Ltda.	0.17%	0.17%
The Ring TRFC Cia. Ltda.	18.80%	18.80%
Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.	16.63%	16.63%
Arthoteles Ecuador S.A.	40%	40%
Agrícola Santana, AGRISANTASA S.A.	66%	-

Durante el 2019 como se presenta en los estados financieros individuales adjuntos, la Compañía no generó ingresos relacionados con dividendos recibidos de las participadas; debido principalmente a estas situaciones los resultados y los activos totales y el patrimonio disminuyeron con relación al año anterior; por otra parte, distribuyó dividendos por US\$ 143,000 y ha realizado nuevas inversiones y préstamos significativos a relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no mantiene personal en relación de dependencia.

Durante los años 2019 y 2018, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0.07%) y 0.27%, para estos años, respectivamente.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros individuales adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción.

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros individuales, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia,

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

por lo tanto, la lectura de los estados financieros individuales adjuntos debe ser realizado en conjunto con el Informe de la Gerencia.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros individuales de INMOBILIARIA NALÓN S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2.2.2 Base de medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo a excepción de ciertas transacciones específicas que se valoran con otras bases similares, según las normas específicas que lo permiten.

A efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

2.2.3 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros individuales adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en las siguientes notas de este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros individuales se resume en las notas siguientes.

2.3 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.3.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía informa que no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros.

2.3.2 Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y sólo cuando:

- (i) Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- (ii) Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y sólo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.3.3 Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- (i) Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- (ii) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y, b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- (iii) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral.
- (iv) Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

A la fecha de emisión de los estados financieros individuales adjuntos, la Compañía mantiene únicamente activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los activos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo**, El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo de hasta tres meses desde el inicio de la inversión, o la fecha de presentación de los estados financieros individuales.
- **Cuentas por cobrar partes relacionadas**, Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- **Otras cuentas por cobrar**, Muestran otras cuentas por cobrar menores.

2.3.4 Medición inicial

De acuerdo con el objeto social, la Compañía no genera cuentas por cobrar a deudores comerciales según NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.3.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- ✓ Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulta inmaterial.

2.3.6 Deterioro de activos financieros

En cada fecha de presentación de los estados financieros individuales, la Compañía reconoce una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determina la provisión por pérdidas crediticias de sus activos financieros aplicando el enfoque general.

✓ Enfoque general

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

En cada fecha de presentación, la Compañía mide la provisión por pérdidas de cada instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado se considera: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

2.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos inmuebles mantenidos para generar ingresos por cambios en la plusvalía, arrendamientos o ambos y se valoran inicialmente al costo de adquisición.

La Compañía ha elegido como política contable para la valoración posterior de estos activos el modelo del costo, disminuido por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada, más revaluaciones con base a estudios de peritos.

La vida útil para las propiedades de inversión se ha estimado como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
Edificios	40 años	2.5%

2.5 Inversión en acciones y otras inversiones

Las inversiones en acciones y otras inversiones se registran al costo de adquisición.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

2.6 Deterioro del activo

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, cuando aplique los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

2.7.1 Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

2.7.2 Baja de pasivos financieros

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y sólo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.7.3 Clasificación de los pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía puede, según la NIIF 9 en el momento del reconocimiento inicial, designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, de lugar a información más relevante porque:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- (i) Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas sobre bases diferentes, o,
- (ii) Un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros individuales adjuntos, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados por la Administración corresponden a instrumentos financieros no derivados que se clasifican como medidos al costo amortizado. Los pasivos financieros incluidos en esta categoría son:

- Cuentas por pagar partes relacionadas. Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.
- Otras cuentas por pagar, Muestra otras cuentas por pagar menores.

La Compañía ha implementado políticas de administración de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.7.4 Medición inicial

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

2.7.5 Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos: al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.8 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros individuales y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8.3 Impuestos corriente y diferido

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.9 Provisiones y contingentes

Las provisiones pasivas se reconocen cuando:

- a) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- b) Probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidarla; y,
- c) El importe se ha estimado de forma fiable.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros individuales cuando se considera que es probable que se confirmen en el tiempo y puedan ser razonablemente cuantificados; caso contrario, solo se revela la contingencia.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Las provisiones activas se reconocen cuando:

Se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos de un suceso pasado, se reconocen una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros individuales, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es posible.

Las provisiones activas y pasivas se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esta fecha.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Como se describe en las notas anteriores, la actividad principal de la Compañía es la tenencia de acciones; por lo cual sus ingresos corresponden principalmente a los dividendos a los cuales tiene derecho y los reconoce cuando son decretados por la entidad Emisora o participada.

Para el 2019 y 2018 la Compañía no reconoció ingresos de actividades ordinarias por la transferencia de bienes o servicios comprometidos con clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad esperaría tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Los otros ingresos son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto el ingreso puede ser medido confiablemente.

2.11 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Clasificación de activos y pasivos corrientes

En los estados de situación financiera individuales, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa;
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros individuales no se compensan activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Cambios en las políticas contables

2.14.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

A continuación, un resumen de las normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que entraron en vigencia y las que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros individuales adjuntos.

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16	Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2019
CNIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	2017	1 de Enero de 2019
NIC 19	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan.	2018	1 de Enero de 2019
NIC 28	Medición de las participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	2017	1 de Enero de 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 - 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos y 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar.	2017	1 de Enero de 2019

La Administración de la Compañía informa que los efectos provenientes de la aplicación inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF no generaron ningún efecto y por lo tanto no se registraron con cargo a utilidades retenidas, a continuación, un resumen de la aplicación de las normas NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16.

✓ NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Esta norma fue emitida en mayo del 2014, misma que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplaza los requerimientos establecidos en la NIC-18: Ingresos ordinarios, NIC-11: Contratos de Construcción y las

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

interpretaciones relacionadas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplican a partir del 1 de enero del 2018; sin embargo, se permitía su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios, cumplimiento de obligaciones de desempeño acordados.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico.

De acuerdo con la actividad que desarrolla la Compañía; no le aplica esta norma y por lo tanto no tiene efecto.

✓ NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9

En la fecha de aplicación inicial de NIIF-9, la Administración de la Compañía no identificó una diferencia significativa con la norma anterior y por tanto tampoco reconoció la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar puesto que dicha provisión no se considera necesaria para cubrir pérdidas crediticias esperadas.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial

De acuerdo con la Sección 7 de la NIIF-9: Instrumentos financieros, la Administración no requirió y por lo tanto no utilizó ninguna de las soluciones prácticas disponibles de esta nueva norma.

✓ NIIF-16: Arrendamientos

En enero del 2016 se emitió la NIIF-16: Arrendamientos, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC 17: Arrendamientos y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

flujos de efectivo de la entidad. La Gerencia decidió aplicar esta norma a partir del 1 de enero del 2019.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

La Administración determinó que no tiene contratos de arrendamiento operativos, ni financieros; por lo tanto, no tiene efectos de esta norma.

Las otras normas, interpretaciones o mejoras que entraron en vigencia en el 2019, la Administración informa que no tuvieron un impacto importante sobre los estados financieros adjuntos.

2.14.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas a continuación; la Administración de la Compañía informa que no las aplicará anticipadamente.

Norma	Contenido	Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
Marco conceptual	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	2018	1 de Enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad o importancia relativa	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 3	Definición de un negocio en una combinación de negocios	2018	1 de Enero de 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	2017	1 de Enero de 2021
NIIF 10	Registro de la pérdida de control de subsidiarias	2014	No definida
NIC 28	Registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	2014	No definida

La Gerencia estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entrarán en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle de efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	1,587	1,587
Bancos Pichincha C.A.	9,912	38,798
Inversiones corto plazo		
<u>Banco del Guayaquil S.A.</u>		
Certificado de depósito a plazo fijo que genera un interés del 7.80% anual y con vencimiento en marzo del 2020	136,027	-
Certificado de depósito a plazo fijo que genera un interés del 6.00% anual y con vencimiento en marzo del 2020	127,880	-
Póliza de acumulación que genera un interés del 7.80% anual y con vencimiento en abril del 2019.	-	120,000
	<u>275,406</u>	<u>160,385</u>

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	978,951	978,951
Depreciación acumulada	(67,841)	(59,360)
	<u>911,110</u>	<u>919,591</u>
 <u>Clasificación</u>		
Terrenos	250,240	250,240
Edificios	651,532	660,013
Muebles y enseres	9,338	9,338
	<u>911,110</u>	<u>919,591</u>

El movimiento durante el 2019 y 2018 de propiedades de inversión fue como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

	Terrenos	Edificios	Muebles y Enseres	Total
COSTO				
Saldos al 31 de diciembre del 2017	250,240	719,373	9,338	978,951
Saldos al 31 de diciembre del 2018	250,240	719,373	9,338	978,951
Saldos al 31 de diciembre del 2019	250,240	719,373	9,338	978,951
DEPRECIACIÓN ACUMULADA				
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(59,360)	-	(59,360)
Depreciación del año	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	(59,360)	-	(59,360)
Depreciación del año	-	(8,481)	-	(8,481)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	-	(67,841)	-	(67,841)
SALDO NETO				
Al 31 de diciembre del 2018	250,240	660,013	9,338	919,591
Al 31 de diciembre del 2019	250,240	651,532	9,338	911,110

Corresponden a dos terrenos denominados "Solamar" y "Cuadra vieja", situados en la Parroquia Guayllabamba, Cantón Quito, adicional a eso un edificio denominado "Campo alegre", y los locales comerciales número 8 y 9 además de los parqueaderos 144, 145, 146, 147, 150, 151 y 152 ubicados en el centro comercial Home Dosing Plaza que se encuentra en la Parroquia Tumbaco del Cantón Quito.

5. INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un detalle de las inversiones en acciones y otras inversiones al costo de adquisición fue como sigue:

		% Tenencia	2019	2018
<u>Inversiones en acciones</u>				
San Sebastián Sasebsa S.A.	(*)	99.00%	1,980	1,980
Vista Hermosa S.C.C.		99.00%	40	40
Campos Verdes Camverdesa	(1)	62.50%	2,500	2,500
Lurago S.A.		50.00%	5,000	5,000
Inmaneg S.A.		50.00%	2,000	2,000
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador		33.33%	3,400	3,400
The Ring Trfc Cía. Ltda.		18.80%	1,128	1,128
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	(*)	16.63%	133	133
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.		0.17%	1	1
Arthoteles Ecuador S.A.	(*)	40.00%	320	320
Agrícola Santana, Agrisantasa S.A.		66.00%	17,601	-
Otras inversiones			8,722	8,722
<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>				
Arthoteles Ecuador S.A.	(3)		307,000	-
Campos Verdes Camverdesa	(1)		154,302	154,302
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador			76,468	76,468
			537,770	230,770
			580,594	255,994

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

5. INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES (Continuación)

Los estados financieros auditados (*) y no auditados de las compañías emisoras, muestran el siguiente resumen financiero al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas:

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Resultado del año
2019				
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	15,823,906	6,841,125	8,982,781	5,220,710
Arthoteles Ecuador S.A.	6,779,021	7,664,225	885,204	584,157
Vista Hermosa S.C.C.	620,286	291,694	620,286	(6,057)
San Sebastián Sasebsa S.A.	2,202	-	202	-
Lurago S.A. (2)	546,497	74,243	472,251	51,948
Inmaneg S.A. (2)	455,369	450,186	5,182	-
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. (2)				
Tierrador	1,767,655	1,532,059	235,596	-
The Ring Trfc Cía. Ltda. (2)	94,912	99,015	4,103	(255)
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	377,098	375,133	1,965	(579)
Campos Verdes Camverdesa (1)	-	-	-	-
2018				
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	15,506,608	6,631,754	8,874,854	5,448,985
Arthoteles Ecuador S.A.	6,620,346	7,228,393	608,047	(366,538)
Vista Hermosa S.C.C.	635,672	290,645	345,027	72,676
San Sebastián Sasebsa S.A.	2,202	-	202	-
Lurago S.A. (2)	498,407	78,028	420,379	46,424
Inmaneg S.A. (2)	432,223	462,401	5182	-
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. (2)				
Tierrador	1,773,798	1,567,663	206,135	21,322
The Ring Trfc Cía. Ltda. (2)	85,251	89,609	(4,358)	56
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.	377,099	373,745	3354	-
Campos Verdes Camverdesa (1)	-	-	-	-

(1) Corresponde a la compra venta de derechos y acciones de acuerdo a la Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Ex Accionistas de la compañía Campos Verdes Camverdesa C.A., en la cual deciden adjudicarse el lote de terreno, con el dominio y posesión del inmueble con todos los derechos, usos, costumbres y servidumbres de acuerdo a los porcentajes que mantenía la Compañía en el capital social, esto es el 62.50% de los derechos y acciones que equivalen a US\$156,802.

(2) Información no disponible a la fecha de emisión de este informe.

Durante el 2018 y 2017, Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A. emisora distribuyó dividendos en efectivo por US\$850,000 y US\$746,725. Los cuales se cobran en el 2019 y 2018 respectivamente.

Estas entidades han sido constituidas en el Ecuador, las inversiones en subsidiarias y otras inversiones que mantiene la Compañía se registran por el método de costo de adquisición, conforme lo permite la NIC 27 "Estados financieros separados".

Los estados financieros individuales de INMOBILIARIA NALÓN S.A. por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, también se deben presentar consolidados con su compañía relacionada en la cual ejerce control, tal como lo establece la NIIF 10 Estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía también presenta estados financieros individuales.

(3) Corresponde a aportes futuras capitalizaciones a la compañía relacionada Arthoteles Ecuador S.A. por el valor de US\$307,000 realizado el 24 de junio del 2019.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar			
Arthoteles Ecuador S.A.	(1)	1,321,500	1,161,500
The Ring TRFC Cía. Ltda.		12,972	12,972
Squadra Quattro Cía. Ltda.		584	584
San Sebastián Sasebsa S.A.	(1)	87,500	87,500
Inversiones Selecta Inselesa S.A.	(2)	900,007	850,000
		<u>2,322,563</u>	<u>2,112,556</u>
Cuentas por pagar			
Vergara Almeida Santiago	(3)	949,769	931,255

- (1) Para el 2019 y 2018 corresponden a préstamos otorgados, mismo que no genera intereses de los cuales no se dispone de convenios de préstamo que establezcan las condiciones.
- (2) Corresponde a dividendos provisionados en el 2018 por cobrar que se cobraron en el 2019.
- (3) Para el 2019 y 2018 corresponde a préstamos recibido o pagos realizados por el Accionista de la Compañía, el cual no genera intereses, a la fecha de este reporte no se dispone de convenios de préstamo que establezcan las condiciones de los mismos.

Durante los años 2019 y 2018, las principales transacciones, no es su totalidad, que se realizaron con partes relacionadas fueron como sigue:

	Arthoteles Ecuador S.A.	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.		
2019				
Préstamos otorgados	160,000	-		
Dividendos provisionados		900,007		
Dividendos cobrados	-	(850,000)		
2018	Arthoteles Ecuador S.A.	Servindinsa S.A.	Superliquors S.A.	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.
Préstamos otorgados	1,370,000	-	-	-
Cobro de préstamo	(620,000)	-	-	-
Dividendos provisionados	-	-	-	850,000
Dividendos cobrados	-	(21,539)	(3,876)	(746,725)

7. IMPUESTOS

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros Individuales
 Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. **IMPUESTOS (Continuación)**

	2019	2018
Activo		
Retenciones en la fuente	654	290
Anticipo impuesto a la renta	-	-
	654	290
Pasivo		
Impuesto a la renta por pagar	-	-
IVA por pagar y retenciones	44	28
	44	28

Movimiento

Para el 2019 y 2018 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	2019	2018
Activo		
Saldo inicial	290	5,884
Compensación	-	(5,594)
Retenciones en la fuente del año	364	-
Saldo final	654	290
Pasivo		
Saldo inicial	-	5,594
Compensación	-	(5,594)
Provisión del año	-	-
Saldo final	-	-

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2019 y 2018 el gasto del impuesto a la renta incluye:

	2019	2018
Gasto impuesto a la renta corriente	-	-
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
Gasto impuesto a la renta del año	-	-

Conciliación tributaria

Para el 2019 y el 2018 una conciliación entre la utilidad contable y la pérdida amortizable fue como sigue:

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	875,071	1,580,545
Más (Menos)		
Dividendos exentos	(900,007)	(1,622,140)
Gastos no deducibles	-	-
Pérdida sujeta a amortización	(24,936)	(41,595)
Impuesto causado a la tasa del 22% y 25%	-	-
Impuesto mínimo definitivo reducido	-	-

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22% y 25%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, cuando aplique, la Compañía utiliza una tasa de impuesto a la renta del 25%.

Declaración impuesto a la renta año 2019

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2019, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Revisión de años fiscales vigentes

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2016 al 2019, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 7% al 13% adicional según corresponda. (Hasta el 31 de diciembre del 2019).

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las sociedades sujetas al pago del impuesto a la renta, debían determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior (2018 y 2017 respectivamente), el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se debían descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se pagaba en cinco y dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, de julio a noviembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado era menor al anticipo, éste último se fija como impuesto mínimo definitivo, (hasta el 2018).

De acuerdo con la normativa vigente, no estarán sometidas al pago del anticipo aquellas sociedades, cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como fideicomisos de inversión y sociedades en que la totalidad de sus ingresos sean exentos: como es el caso de la Compañía para el 2019 y 2018.

Para el 2019 se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado, en las condiciones establecidas en la Ley.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía presentaba pérdidas fiscales acumuladas amortizables en ejercicios futuros por US\$158,649 y US\$103,714 respectivamente. Estas pérdidas podrán amortizarse contra resultados positivos en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los términos y condiciones establecidos en esta normativa; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos:

- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado y actualización financiera de la provisión por concepto de desmantelamiento y otros costos posteriores asociados, conforme la normativa contable pertinente.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades planta y equipo y otros activos no corrientes que sean utilizados por el contribuyente.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- ✓ Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento

2019

Con fecha 21 de agosto de 2018, en el Suplemento del R.O. No. 309, fue publicada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Equilibrio Fiscal y con fecha 20 de diciembre del 2018, se emitió el respectivo Reglamento.

A continuación, se describen los aspectos más importantes de esta Ley y su Reglamento, que podrían aplicar o afectar a la Compañía.

Incentivos para nuevas inversiones productivas

- ✓ Exoneración del impuesto a la renta para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de ésta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, ésta exoneración se ampliará por 5 años más, en el caso de que se realicen en cantones fronterizos. Esta exoneración aplicará sólo en sociedades que generen empleo neto y para el caso de empresas existentes, el contribuyente debe aplicar la exoneración de manera proporcional al valor de las nuevas inversiones productivas.

Reformas de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

- ✓ Se entenderá como distribución de dividendos a la decisión de la junta de socios o accionistas, que resuelva la obligación de pagarlos. En virtud de aquello, la fecha de distribución de dividendos corresponderá a la fecha de la respectiva acta o su equivalente.
- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

renta, distribuidos por sociedades, a favor de otras sociedades, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, excepto cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

Tarifa de impuesto a la renta (se ratifica)

- ✓ Los ingresos gravables obtenidos por sociedades nacionales, Compañías extranjeras y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital, cuando esta participación se aplicara de forma proporcional y cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios o partícipes previo a la declaración del impuesto a la renta en las condiciones establecidas en la Ley y Reglamento.
- ✓ Para Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Utilidad en la enajenación de acciones

- ✓ Se establece un impuesto a la renta único con tarifa progresiva a las utilidades que perciban las sociedades y las personas naturales, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital. En reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Impuesto al Valor Agregado

- ✓ El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- ✓ El contribuyente podrá solicitar al SRI la devolución o la compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Las notas de venta y documentos complementarios no generarán crédito tributario de IVA a sus adquirentes; no obstante, los contribuyentes que no sean consumidores finales que mantengan transacciones con proveedores pertenecientes a este régimen, para tener derecho a crédito tributario de IVA, deberán emitir una liquidación de compras, en la cual se registre el IVA considerando como base imponible el valor total del bien transferido o servicio prestado y realizar la retención del 100% de IVA generado.
- ✓ Las notas de venta y documentos complementarios sustentarán costos y gastos del Impuesto a la Renta, siempre que identifiquen al usuario y describan los bienes y servicios objeto de la transacción.

Impuesto a la Salida de Divisas ISD

- ✓ Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- ✓ Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley O"

2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 y que podrían afectar o aplicar a la Compañía son:

De las deducciones

- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios.

Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico. Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

2020

Con fecha 31 de diciembre del 2019, en el Suplemento del R.O. No. 111, fue publicada la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A continuación, se describen los aspectos más importantes de esta Ley y su reglamento, que podrían aplicar o afectar a la Compañía.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento

Exenciones

- ✓ Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades 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 esta Ley.

Deducciones

Serán deducibles:

- ✓ Los intereses de deudas contraídas con motivo del giro del negocio, así como los gastos efectuados en la constitución, renovación o cancelación de estas, que se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta que cumplan los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente.

Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no deberá ser mayor al veinte por ciento (20%) de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal, excepto en los pagos de intereses por préstamos utilizados para financiar proyectos de gestión delegada y públicos de interés común, calificados por la autoridad pública competente.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

Notas a los Estados Financieros Individuales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Dividendos

- ✓ Se elimina la disposición que establecía el derecho a utilizar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad.
- ✓ 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 cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas; (Equivale al 10% del dividendo)
 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.

Agentes de retención

- ✓ Los contribuyentes que sean calificados por el Servicio de Rentas Internas conforme los criterios definidos en el Reglamento, que paguen o acrediten en cuenta cualquier otro tipo de ingresos que constituyan rentas gravadas para quien los reciba, actuarán como agentes de retención del impuesto a la renta.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ 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 dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago anticipo voluntario se establecerán en el Reglamento.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

7. IMPUESTOS (Continuación)

Impuesto al Valor Agregado

- ✓ Se encuentran gravados con tarifa cero los siguientes servicios

Los prestados personalmente por los artesanos calificados por los organismos públicos competentes. También tendrán tarifa cero de IVA los servicios que presten sus talleres y operarios y bienes producidos y comercializados por ellos. Esta tarifa aplicará siempre y cuando no superen los límites establecidos en esta ley para estar obligados a llevar contabilidad.

- ✓ Son sujetos pasivos del IVA

En calidad de agentes de retención

- ✓ Los contribuyentes calificados por el Servicio de Rentas Internas, de conformidad con los criterios definidos en el reglamento; por el IVA que deben pagar por sus adquisiciones a sus proveedores de bienes y servicios cuya transferencia o prestación se encuentra gravada, de conformidad con lo que establezca el reglamento;

Disposiciones transitorias

- ✓ Por única vez, los sujetos pasivos de impuestos administrados por el Servicio de Rentas Internas, podrán solicitar un plan excepcional de pagos de hasta doce (12) meses, en cuotas mensuales iguales, de periodos vencidos hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, sean estos determinados por el sujeto activo o autodeterminados por el sujeto pasivo, respecto de impuestos retenidos o percibidos.

El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de estos cambios; a la fecha de emisión de este informe dicho reglamento aún no ha sido publicado.

8. PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital social se encontraba conformado por 200 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una, totalmente pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Donoso Game María Alicia Del Rosario	53	530	26.50%
Vergara Donoso Andrea María	49	490	24.50%
Vergara Donoso Jaime Santiago	49	490	24.50%
Vergara Donoso Juan Sebastián	49	490	24.50%
	<hr/> 200	<hr/> 2,000	<hr/> 100%

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

Aportes para futuras capitalizaciones

Corresponden a aportaciones realizadas en años anteriores por los accionistas, con el propósito de fortalecer el patrimonio de la Compañía.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros Individuales
 Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

8. PATRIMONIO (Continuación)

Para el 2019 se decidió realizar la devolución de los aportes futuras capitalizaciones al accionista Jaime Vergara por US\$ 110,000 según Acta de Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo del 2019.

Resultados acumulados

✓ **Efectos de aplicación NIIF**

Los ajustes resultantes del proceso de conversión (menos reversiones) conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2011), fueron registrados con cargo de esta cuenta como lo determina la NIIF No. 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"; cuyo saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fue US\$197,881.

✓ **Utilidades retenidas**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

Para el 2019 mediante acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 28 de marzo del 2019 se determinó la distribución de dividendos por US\$ 143,000.

9. GESTIÓN DE RIESGO

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

9.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación, se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalente de efectivo	275,406	160,385
Cuentas por cobrar partes relacionadas	1,422,556	2,112,556
	1,697,962	2,272,941

9.2. Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y ha realizado nuevas inversiones y préstamos significativos a partes relacionadas, monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
 Notas a los Estados Financieros Individuales
 Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

9. GESTIÓN DE RIESGO (Continuación)

A continuación, se presenta un resumen del nivel de capital de trabajo y liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	2019	2018
Activo corriente	1,698,616	2,273,231
Pasivo corriente	933,848	932,009
Capital de trabajo	764,768	1,341,222
Índice de liquidez	1.82	2.44

9.3. Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

10. INGRESOS

Para el 2019 y 2018 un resumen de los ingresos fue como sigue:

	2019	2018
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>		
Dividendos recibidos de:	(1)	
Servicios a Industria Servindinsa S.A.	-	21,539
Superliquors S.A.	-	3,876
Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.	900,007	1,596,725
	900,007	1,622,140
Otros ingresos		
Rendimientos financieros	18,315	90

(1) Para el 2019 y 2018 corresponde a la provisión de ingresos por dividendos, los valores del 2018 fueron cobrados en el 2019.

11. GASTOS

Para el 2019 y 2018 un resumen de los gastos fue como sigue:

	2019	2018
<u>Gastos de administración</u>		
Impuestos, tasas y contribuciones	26,604	14,533
Depreciación	8,481	-
Honorarios administrativos	1,852	-
Servicios básicos	672	-
Comisiones bancarias	-	1,589
Otros	5,642	8,063
	43,251	24,185

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
Notas a los Estados Financieros Individuales
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
(Expresadas en Dólares de F.U.A.)

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de este informe (28 de febrero del 2020) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.



Paola Cevallos
Contadora General



Santiago Vergara
Gerente General