

INMOTRECE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados
Unidos de América - US\$)

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
INMOTRECE S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuentas por cobrar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta dentro del rubro de cuentas por cobrar un saldo de US\$ 1,214,793 perteneciente a Almoster Investments S.L., y que representa el 92.24% del activo total de la Compañía.

Nuestro procedimiento de auditoría incluyó, la elaboración y envío de la circularización de saldos, que permita verificar la existencia de la cuenta por cobrar a través de una fuente externa a la Compañía.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

5. La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

6. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía **INMOTRECE S.A.**

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 9.1. Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- 9.2. 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- 9.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- 9.4. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 funcionamiento.

- 9.5. Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
10. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, como agente de percepción y retención, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cia. Ltda.
RNAE 0603



Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Quito DM, 28 de mayo de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

Estados de Situación Financiera

INMOTRECE S.A.

Al 31 de Diciembre de
2018 2017

Activos

Activos corrientes

Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)

US\$

12,584

13,846

Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)

1,239,493

1,226,343

Activos por impuestos corrientes (Nota 6)

143

610

Total activos corrientes

1,252,220

1,240,799

Activos no corrientes

Propiedades y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$ 28,324 en el 2018 y US\$ 24,278 en el 2017 (Nota 7)

US\$

91,536

95,582

Total activos no corrientes

91,536

95,582

Total activos

US\$

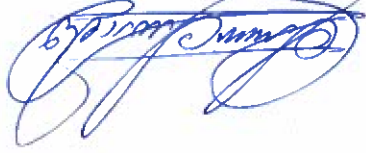
1,343,756

1,336,382

Erika Cristina Analuisa Jaramillo
Representante Legal
INMOTRECE S.A.



Eduardo Marcelo Quiña Oñate
Contador General
INMOTRECE S.A.



INMOTRECE S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Al 31 de Diciembre de
2018
2017

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 8)	33,437	24,961	
Obligaciones corrientes (Nota 9)	297	1,201	
Total pasivos corrientes	33,735	26,162	
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar largo plazo (Nota 10)	64,148	64,148	
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	11,954	11,954	
Total pasivos no corrientes	76,102	76,102	
Total pasivos	109,836	102,264	
Patrimonio de los Accionistas			
Capital - acciones ordinarias nominativas de US\$ 1 cada una, 800 suscritas y pagadas (Nota 12)	800	800	
Reserva legal (Nota 12)	56,462	105,795	
Reserva por valuación de activos (Nota 12)	105,795	1,062,572	
Resultados acumulados: (Nota 12)	9,157	56,462	
Reserva de capital			
Resultados acumulados	1,061,904	9,157	
Resultado del ejercicio	(198)	(668)	
Total patrimonio de los accionistas	1,233,919	1,234,118	
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	1,343,756	1,336,382	

Erika Cristina Analuisa Jaramillo
Representante Legal
INMOTRECE S.A.

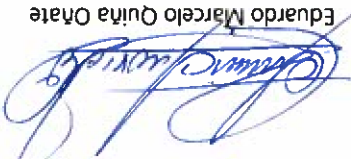
Eduardo Marcelo Quiña Oñate
Contador General
INMOTRECE S.A.

INMOTRECE S.A.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Por los años terminados
el 31 de Diciembre de
2018 2017

Ingresos ordinarios		
Ingresos ordinarios (Nota 13)	US\$	13,150
Utilidad bruta en ventas		13,150
Gastos ordinarios		
Gastos de administración y ventas (Nota 14)		(12,299)
Gastos financieros (Nota 15)		(142)
Utilidad/(pérdida) ordinaria		709
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		709
Impuesto a la renta, estimado (Nota 16)		(907)
Corriente		0
Diferido		751
Total resultado integral del ejercicio		(668)
Pérdida neta por acción	US\$	(0.25)
		(0.84)


Erika Cristina Analisa Jaramillo
Representante Legal
INMOTRECE S.A.


Eduardo Marcelo Quiña Oñate
Contador General
INMOTRECE S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)


Erika Cristina Anzulisa Jaramillo
Representante Legal
INMOTRECE S.A.

Dr. Marcelo Quiña Oñate
Contador General
INMOTRECE S.A.

INMOTRECE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Años terminados el
31 de diciembre de
2018 2017

Flujos de efectivo por las actividades de operación:					
Efectivo recibido de clientes	19,170	0			
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(5,323)	(10,140)			
Efectivo (utilizado) / provisto en las operaciones	13,847	(10,140)			
Efectivo pagado otros, neto	(1)	(142)			
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de operación	13,846	(10,283)			
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:					
Otras entradas / salidas de efectivo	0	0			
Efectivo neto provisto / (utilizado) en las actividades de inversión	0	0			
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento					
Partes relacionadas	0	9,020			
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	0	9,020			
Disminución/incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	13,846	(1,262)			
Efectivo y equivalentes al inicio del año	0	13,846			
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	13,846	12,584			
Conciliación de la pérdida neta al efectivo neto provisto / (utilizado) en actividades de operación					
Resultado integral del ejercicio	(668)	(198)			
Ajustes:					
Impuesto a la renta corriente (Nota 16)	728	907			
Impuesto a la renta diferido (Nota 16)	(751)	0			
Depreciación de propiedades y equipos (Nota 14)	4,046	(13,150)			
Ingresos anticipados	10,000	0			
Otros ajustes	(23)	0			
Cambios netos en activos y pasivos:					
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(1,330)	0			
Activos por impuestos corrientes	(998)	(143)			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1,722	(545)			
Obligaciones corrientes	1,121	(1,201)			
Efectivo neto (utilizado) / provisto por las actividades de operación	13,846	(10,283)			

Enika Cristina Analisa Jaramillo
Representante Legal
INMOTRECE S.A.

Eduardo Marcelo Quiña Oñate
Contador General
INMOTRECE S.A.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

INMOTRECE S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 28 de agosto de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de septiembre de 1991.

Mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2012, inscrita en el registro mercantil el 17 de septiembre del mismo año, la Compañía efectúa un cambio a su objeto social, siendo actualmente la concesión comercial de bienes de su propiedad; el ámbito de operación de la Compañía será únicamente la provincia de Pichincha, en toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas según su objeto.

(2) Principales políticas contables

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, se presentan a continuación:

Base de presentación.-

Los estados financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Debido a las estimaciones inherentes en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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 y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Fecha de aplicación obligatoria	Normas
1 de enero de 2018	NIIF 9 "Instrumentos Financieros "
1 de enero de 2018	NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"
1 de enero de 2018	CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"
1 de enero de 2018	Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"
1 de enero de 2018	Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros"
1 de enero de 2018	superposición de Enfoque
1 de enero de 2018	efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
1 de enero de 2018	NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"
1 de enero de 2018	NIC 40 "Propiedades de inversión"
1 de enero de 2018	Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"
1 de enero de 2018	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Fecha de aplicación obligatoria	Nuevas normas
1 de enero de 2019	NIF 16 "Arrendamientos"
1 de enero de 2020	Marco conceptual (revisado)
1 de enero de 2021	NIF 17 Contratos de seguros

Fecha de aplicación obligatoria	Nuevas interpretaciones
1 de enero de 2019	CINIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias

Fecha de aplicación obligatoria	Enmiendas a NIF's
1 de enero de 2019	NIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa
1 de enero de 2019	NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan
1 de enero de 2019	NIF 3 Combinación de negocios
1 de enero de 2019	NIF 11 Acuerdos conjuntos
1 de enero de 2019	NIC 12 Impuesto sobre la renta
1 de enero de 2019	NIC 23 Costos por préstamos
1 de enero de 2019	NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
Por determinar	NIF 10 Estados financieros consolidados

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas y mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía **INMOTRECE S.A.**, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017; así como los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese período.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Periodo económico.-

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de **INMOTRECE S.A.**, en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación.

Riesgo de liquidez.- El riesgo de liquidez de **INMOTRECE S.A.**, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INMOTRECE S.A. realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones

Riesgo de inflación.- El riesgo de inflación proviene del proceso de evolución continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Riesgo crediticio.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de INMOTRECE S.A. son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tasa de interés.- El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener el equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a INMOTRECE S.A. minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de bancos sin restricciones.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable. La clasificación es realizada acorde al modelo del negocio que se aplica en la gestión de los activos financieros, así como de acuerdo a las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Activos financieros a costo amortizado.— un activo financiero se mide al costo amortizado si éste se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y si las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, de aplicar.

Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral.— un activo financiero se mide a valor razonable con cambios en otro resultado integral si el mismo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, así como si las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados.— Los demás activos financieros, no incluidos en los métodos de costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, son medidos a valor razonable con cambios en los resultados.

Deterioro de activos financieros.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

Si, en la fecha de presentación, el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses; si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

La Compañía reconoce PCE usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio. - Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a este concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;

- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.- La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Propiedades y equipos.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable. La vida útil estimada para edificaciones es de 20 años.

Retiro o venta de propiedades y equipos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores 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 costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento 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.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare imaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Impuesto a la renta e impuestos diferidos.-

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

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Para los años 2018 y 2017 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 25% y 22%, respectivamente, no obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% para el año 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 28%, (25% para el año 2017). Así mismo, a partir del año 2018 la tarifa será del 22% para micro y pequeña empresa.

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial 150 de fecha 29 de diciembre de 2017 se establece que las 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 aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales 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 social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición 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.

Impuestos diferidos. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. 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.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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 impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos 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 activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la Resolución NAC-DGEC/GC15-00000012 SR.O. 653 del 21 de diciembre de 2015, se estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes pasa su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos, tal es el caso de:

- Pérdidas por deterioro parcial de los inventarios - ajustes VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables y desmantelamientos.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias – Carried – Forward
- Provisiones por beneficios de jubilación y patronal y desahucio

Pago mínimo de impuesto a la renta. – Hasta el anticipo determinado para el ejercicio fiscal 2018, conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al periodo fiscal 2010 cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto impuesto a la Renta.

A partir del anticipo de impuesto a la renta determinado para el ejercicio fiscal 2019, y conforme a las reformas introducidas al literal e) del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 309, del 21 de agosto de 2018, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado. El Servicio de Rentas Internas dispondrá la devolución de lo indebido o excesivamente pagado ordenando la emisión de la nota de crédito, cheque o acreditación respectiva.

Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación de servicios y transferencia de bienes en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

La Compañía 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.

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

1. Identificación del contrato (o contratos) con el cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato.
3. Determinación del precio de la transacción
4. Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
5. Reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Costos y gastos. -

Costos de operación y ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración y ventas, financieros y otros.

Costos financieros. -

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los 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.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de las operaciones con partes relacionadas son las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
(en U.S. dólares)		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 5)	1,214,793	1,214,793
Almoster Investments S.L.		
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 8)	5,641	5,641
Centros Comerciales del Ecuador C.A.		
Administradores por pagar (Nota 10)	12,809	12,809
Juan Fernando Salazar		
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,809	12,809

El rubro se encuentra conformado por:

Bancos	12,584	13,846
	<u>12,584</u>	<u>13,846</u>
	12,584	13,846
	<u>12,584</u>	<u>13,846</u>
	12,584	13,846

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

El rubro se encuentra conformado por:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
(en U.S. dólares)		
Cuentas por cobrar comerciales	11,550	11,550
Cliente locales		
Ingresos diferidos	13,150	0
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 3)	1,214,793	1,214,793
	<u>1,239,493</u>	<u>1,226,343</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

La cuenta incluye:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
(en U.S. dólares)		
Crédito tributario IVA	143	0
Crédito tributario IR (Nota 16)	0	610
	<u>143</u>	<u>610</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cuenta	Saldo 31/12/2015	Adiciones 31/12/2016	Saldo 31/12/2017	Adiciones 31/12/2018	Saldo 31/12/2018
Terrenos	29,943	0	29,943	0	29,943
Edificios	89,917	0	89,917	0	89,917
Propiedades y equipos	119,860	0	119,860	0	119,860
Depreciación acumulada	(16,185)	(4,046)	(20,231)	(4,046)	(28,324)
Depreciación acumulada	(16,185)	(4,046)	(20,231)	(4,046)	(28,324)
Propiedades y equipos netos de depreciación acumulada	103,675		99,629		91,536

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar, es como sigue:

Diciembre 31,
2018
2017
(en U.S. dólares)

Cuentas por cobrar comerciales	0	545
Proveedores locales	33,437	24,417
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 3)	33,437	24,961

(9) Obligaciones corrientes

Las obligaciones corrientes incluyen:

Diciembre 31,
2018
2017
(en U.S. dólares)

Con la Administración Tributaria	297	1,201
Impuesto a la renta (Nota 16)	0	0
SRI por pagar	297	1,201

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Cuentas por pagar largo plazo

El rubro incluye:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
(en U.S. dólares)		
Administradores por pagar	51,339	51,339
No relacionado	12,809	12,809
Partes relacionadas (Nota 3)	64,148	64,148

(11) Pasivo por impuesto diferido

La cuenta incluye:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
(en U.S. dólares)		
Pasivo por impuesto diferido	11,954	11,954

El impuesto diferido pasivo corresponde a las diferencias temporarias imponibles, este impuesto se ha medido empleando las tasas fiscales vigentes en nuestra legislación ecuatoriana. La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 registra un pasivo por impuesto diferido de US\$ 11,954, originado por la depreciación de su bien inmueble revaluado.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Patrimonio de los accionistas

a) Capital social

INMOTRECE S.A. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

b) Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

c) Reserva por valuación de activos

En esta cuenta se registran los valores como consecuencia de la valuación de los bienes inmuebles que dispone la Compañía.

d) Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde al saldo de las pérdidas y las ganancias de ejercicios anteriores. En el caso de las ganancias están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(13) Ingresos ordinarios

Corresponde a:

	2018	2017
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Prestación de servicios	13,150	10,500
Otros ingresos	0	23
	13,150	10,523

(14) Gastos de administración y ventas

Incluye:

	2018	2017
	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Tasas, impuestos y contribuciones	7,098	6,672
Depreciación propiedades y equipos	4,046	4,046
Servicios prestados	1,155	495
	12,299	11,213

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) Gastos financieros

Corresponde a:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
(en U.S. dólares)		
Comisiones bancarias	34	1
Intereses pagados	108	0
	<u>142</u>	<u>1</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(16) Impuesto a la renta

Para los años terminados Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las partidas conciliatorias que afectaron el resultado del ejercicio fueron:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
		(en U.S. dólares)
Utilidad/pérdida antes de impuesto a la renta	709	(692)
(+) Gastos no deducibles locales	3,415	9,414
(=) Base imponible para el impuesto a la renta	4,124	8,723
Impuesto a la renta causado	907	1,919
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	0	7,808
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	0	7,808
Anticipo impuesto a la renta pagado	0	(7,808)
Retenciones en la fuente	0	(610)
Crédito tributario de años anteriores	(610)	0
(=) Impuesto a la renta por pagar (Nota 9)/ Crédito tributario (Nota 6)	297	(610)

El impuesto a la renta diferido devengado en el 2017 asciende a US\$ 751.

(17)

Aspectos Tributarios**Amortización de pérdidas**

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo del impuesto a la Renta para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento. El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Para el pago del anticipo de impuesto a la renta, será el valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo, y en el caso de accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital, menos el crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuye dividendos, hasta los límites establecidos para el mismo.

El valor resultante deberá ser pagado en dos cuotas iguales, según el noveno dígito del RUC del contribuyente en los meses de julio y septiembre.

Este anticipo, que constituye crédito tributario para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso, será pagado en las fechas antes señaladas, sin que, para el efecto, sea necesaria la emisión de títulos de crédito ni de requerimiento alguno por parte de la Administración.

Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Polarización y Modernización de la Gestión Financiera

Se citan a continuación algunas reformas y agregados en base a esta Ley:

- Devolución del exceso del anticipo de impuesto a la Renta.
- Los exportadores habituales se beneficiarán de un esquema de devolución mensual del 15D, similar a la devolución del IVA.
- Exclusión en el rubro de costos y gastos para el cálculo del anticipo de impuesto a la Renta, los gastos por sueldos, salarios, beneficios de ley, así como aportes patronales a la seguridad social.
- Exclusión en los rubros de activos, costos y gastos deducibles y patrimonio para el cálculo del anticipo de impuesto a la Renta, correspondientes a la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura.
- Eliminación del impuesto a las Tierras Rurales.
- Se fortalece la progresividad y equidad en la aplicación de la deducción de gastos personales porque se incorporan como dependientes a los padres y también los hijos del cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos mayores de edad que dependan económicamente del contribuyente.
- La tarifa general es del 25% y se mantiene el 22% para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala, durante un año.
- Para deducir gastos, se utiliza de forma obligatoria el sistema financiero en pagos iguales o mayores a USD 1.000.
- Profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos llevan contabilidad cuando sus ingresos superen los USD 300.000.
- Se reconocen como deducibles del impuesto a la Renta, los gastos efectivamente pagados a los trabajadores por jubilación patronal, garantizando sus derechos.
- Se difiere el pago del ICF en ventas a crédito hasta por un mes adicional.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

- **Fortalecimiento de MIPYMES y Entidades de la Economía Popular y Solidaria, para sociedades actuales y nuevas sociedades**, se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.
- **Incentivo para la atracción de inversiones y generación de empleo.**

Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo para sociedades actuales y nuevas sociedades:

- Exoneración 12 años - Ciudades de todo el país menos zona urbana Quito y Guayaquil.
- Exoneración 8 años - Zona urbana Quito y Guayaquil.
- Exoneración de IR de 15 años - Inversión en Cantones de frontera, dentro de los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- En sociedades nuevas y existentes el incentivo aplicará sólo si se genera empleo neto, con las condiciones y procedimientos que establezca el Reglamento, considerando el tamaño de la empresa.
- Dichos incentivos también pueden ser aplicados por sociedades constituidas previamente a la vigencia de esta ley, en cuyo caso la exoneración aplicará proporcionalmente al valor de las nuevas inversiones productivas.
- Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo por 15 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, en industrias básicas, el incentivo aplicará sólo si se genera empleo neto, con las condiciones y procedimientos que establezca el Reglamento, considerando el tamaño de la empresa.
- Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

Beneficios Impuesto a la Salida de Divisas, a nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

- Pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, hasta por el monto y plazo estipulado en contrato de inversión.

b) Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de beneficiarios efectivos residentes o no, hasta por el plazo establecido en el contrato de inversión, siempre que los recursos provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas del país.

Reinversión desde al menos el 50% de sus utilidades en nuevos activos productivos, con aumento de capital hasta el 31 de diciembre. Se exceptúa a sectores priorizados y/o estratégicos y a IFLS.

• **Reformas que promueven un marco jurídico claro que incentive la actividad privada y el empleo**

Eliminación del pago mínimo del anticipo del Impuesto a la Renta.
Reducción gradual del ISD, con base en las condiciones de las finanzas públicas y de balanza de pagos, previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas.

Se mantiene el crédito tributario por ISD pagado en la importación de insumos, materias primas y bienes de capital.

• **Remisión de interés, multas y recargos**

Reestructuración de intereses en deudas tributarias por año
Las sociedades que se acojan a esta remisión no podrán acceder a este beneficio por un período de al menos 10 años.

• **Reformas enfocadas en el desarrollo de viviendas de interés social**

Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.

Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social, definidos como tales en el Reglamento a la Ley de Fomento Productivo, que se brinden en proyectos calificados como tales por el ente rector del hábitat y vivienda.

• **Reformas para el fortalecimiento del sector exportador y turístico**

En el caso de los exportadores habituales y del sector de turismo receptivo, la deducción adicional de gastos de promoción comercial podrá ser hasta por el 100% del valor total de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

Devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, y por concepto de comisiones de servicios de turismo receptivo y otros servicios definidos por el Comité de Política Tributaria, siempre que demuestren el ingreso neto de divisas al país.

El beneficio no aplica en la actividad petrolera ni a otra actividad relacionada con recursos naturales no renovables.

Se amplía el ámbito de los sectores priorizados actualmente definido en el artículo 9.1. de la Ley de Régimen Tributario Interno, incorporándose como parte de los mismos a la exportación de servicios, sector agrícola, oleoquímica, eficiencia energética, industrias de materiales y tecnologías de construcción sostenibles, desarrollo y servicios de software. Además de cinematografía y eventos internacionales; sector industrial, agroindustrial y agroasociativo conforme a los términos previstos en el reglamento.

Devolución de IVA en la exportación de servicios, conforme lo determine el Comité de Política Tributaria.

Se establece la exoneración de IR por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociados, de micro, pequeñas y medianas empresas. El Reglamento establecerá las condiciones y procedimiento para la aplicación de este incentivo.

• **Otras reformas**

Se extiende el plazo de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto desde la vigencia de la Ley de Solidaridad, y se amplía el plazo de exoneración del impuesto a la Renta de 10 a 15 años. Para el sector turístico, se aplica 5 años adicionales.

Se establece que todas las inversiones que se realizaron en Manabí y Esmeraldas, acogiénndose a la Ley de Solidaridad, podrán aplicar los nuevos beneficios y plazos establecidos en esta Ley.

Se potencia a las Zonas Especiales de Desarrollo Económico aplicando la exención del impuesto a la Renta por 10 años para los administradores y operadores de las mismas. Adicionalmente, tendrán el beneficio de la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tarifa de impuesto a la Renta después de finalizado el plazo de la exoneración, por 10 años más.

Se establece el impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%. Ampliación de exoneración a ZFB.

Reducción de la tarifa IR: En caso de reinversión de utilidades en programas o proyectos deportivos calificados prioritarios, se establece una reducción del 10% y del 8% en el resto de programas.

Deducción de IR: Se establece la deducibilidad de los costos y gastos en patrocinio deportivo realizado dentro de los programas del Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo, conforme lo establezca el Reglamento.

Se establece la tarifa 0% de IVA en importaciones y transferencias de insumos del sector agropecuario, acucola y pesquero; paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales; lámparas LED; barcos pesqueros de construcción nueva de astillero; partes y repuestos de tractores de llantas de hasta 200 HP, elementos y maquinarias de uso agropecuario, acucola y de pesca artesanal, baterías, cargadores y cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos, seguros agropecuarios y arrendamiento de tierras para uso agrícola.

Tarifa 0% de IVA para vehículos eléctricos de uso particular, transporte público y de carga.

Tarifa 0% de ICE para vehículos motorizados eléctricos para transporte público de pasajeros, siempre que cuenten con las autorizaciones de la entidad competente.

Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

Se crea la devolución del 50% del IVA pagado en gastos de desarrollo, preproducción y post producción en las actividades de producciones audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

Se reduce a 0% la tarifa ad valorem de ICE sobre cocinas y cocinetas a gas.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la explotación y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): "Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Artículo 3 (Operaciones no contempladas). - "Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- (i) Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- (ii) Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- (iii) Se acoge a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- (iv) Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- (v) Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- (vi) Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales." (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(18) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(19) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la gerencia en fecha abril 16 de 2019, y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Erika Cristina Analuisa Jaramillo
Representante Legal
INMOTRECE S.A.



Eduardo Marcelo Quíña Oñate
Contador General
INMOTRECE S.A.

