

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2019, con cifras comparativas del año 2018

En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Objeto social

INMOBILIARIA LAMOTA S.A. es una sociedad anónima inscrita ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se constituye y empieza sus actividades el 07 de junio de 1993, siendo sus actividades principales las inmobiliarias, Compra – Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, etcétera.

La Compañía tiene su domicilio principal en la República del Ecuador, en la ciudad de Quito.

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana en el año 2019 tuvo un ligero crecimiento respecto al año anterior debido al incremento de los ingresos petroleros durante todo el año, debido a que el precio del barril de petróleo alcanzó niveles superiores a US\$55 por barril, lo cual le permitió al Gobierno tener un flujo de ingresos mayor a lo presupuestado.

El Gobierno actual ha manifestado que existe un alto endeudamiento y que no existen los recursos para continuar con los planes de gobierno y atender los pagos pendientes tanto a proveedores, así como los pagos de los tramos de deuda. Esta situación originó que el Gobierno actual efectúe emisiones de papel de deuda y tome créditos de ciertos organismos multilaterales y adicionalmente proponga ciertas reformas entre las cuales está (i) Ley Orgánica de Fomento Productivo; (ii) la Ley Orgánica de Reactivación Económica y Fortalecimiento; y, (iii) Promulgó la ley de emprendimiento e innovación que fue aprobada en el año 2020

Actualmente, la situación económica mundial está en recesión por la emergencia sanitaria debido a la pandemia del “COVID -19”, por lo cual los efectos que puedan afectar a la estabilidad económica de la compañía y el mercado en el cual opera son inciertos.

Aspectos operacionales

El 18 de junio del 2019 mediante resolución SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-00485 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se declara terminada la intervención de la compañía dispuesta en liquidación bajo la resolución SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2016-220 el 27 de julio de 2017

El 26 de septiembre del 2017 mediante resolución SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2017-00020913 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resuelve la reactivación de la compañía por ser precedente en virtud de lo dispuesto en el artículo 374 de la ley de Compañías

El 12 de abril del 2013 mediante resolución SC.IJ.DJDL.13.1902 se declaró la disolución de la compañía por encontrarse incurso en lo previsto en el inciso tercero del artículo 360 de la Ley de Compañías.

La situación mencionada en el párrafo precedente originó que la compañía reactive la compañía y en el año fue declarada terminada el proceso de intervención de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros y por ende su situación legal pasó a ser de en liquidación a compañía activa La Compañía para mitigar esta situación a la fecha de este informe tiene en proceso lo siguiente:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

- Promocionar sus líneas de negocios de arrendamientos y venta de bienes inmuebles
- Reducción de costos y gastos de operación
- Incrementar el capital por aportes de los accionistas

La administración estima que las acciones que están en proceso originarán un equilibrio en su flujo de operación en el corto y mediano plazo.

NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN

Las bases para la preparación y presentación de los estados financieros es como sigue:

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Empresas (en adelante NIIF - PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2019 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2019 de acuerdo a NIIF-PYMES fueron aprobados por la administración y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda funcional y presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de las operaciones de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están en la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

d) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- 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 doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros son como sigue:

a) Medición de Valores Razonables

La Compañía de acuerdo con lo establecido en las NIIF-PYMES de algunos rubros de los activos y pasivos financieros; los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables conforme lo establecen las NIIF-PYMES al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía en la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIF-PYMES. De acuerdo a lo requerido por las NIIF-PYMES, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- I. **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- II. **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior:** los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
- III. **Información proveniente del uso de técnicas financiera:** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en la nota 5.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos y depósitos a plazo en entidades financieras cuya liquidez es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

c) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y la finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la Sección 11 de las NIIFs PYMES. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y la cual se determina a la fecha de su reconocimiento inicial.

Activos financieros

Medición inicial

Los activos financieros constituyen instrumentos que generan flujo de efectivo para la Compañía, de acuerdo con sus actividades o por la compra de estos instrumentos.

Los activos financieros inicialmente se registran generalmente al costo de adquisición más cualquier costo imputable a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo y se registran como activos - valor razonable. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable se reconoce como ganancia o pérdida únicamente en los casos de que el valor razonable sea de un mercado activo confiable.

El principal activo financiero de la Compañía constituye los deudores comerciales generados por las transacciones que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil.

Medición posterior

Los activos financieros posteriormente a su medición inicial se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y de acuerdo a la sección 11 de la NIIFs PYMES y los clasifica en: (i) costo amortizado; y, (ii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se registran como se describe a continuación:

- Costo amortizado

Los activos financieros – deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar no comerciales que cumplen con las características de un instrumento financiero se registran a costo amortizado; cuando sus plazos son mayores a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés efectiva.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Los saldos de las cuentas por cobrar cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año menos se clasifican como activos no corrientes.

El cálculo del interés implícito se efectúa en base a la tasa de interés de los pasivos por financiamiento de la compañía o el publicado por el Banco Central del Ecuador en sus boletines oficiales para préstamos otorgados por el sistema financiero Ecuatoriano.

- Valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales “ORI”

Los activos financieros con cambios en el “ORI” principalmente constituyen instrumentos financieros comerciales y de patrimonio cuya intención y capacidad financiera es la de mantenerlos hasta que finalicen su vencimiento y sus flujos de efectivo corresponden a la recuperación del capital y sus intereses. Estos instrumentos se ajustan al valor razonable y su efecto se reconoce en el patrimonio como parte del “ORI” hasta su realización o venta, excepto cuando existe un deterioro permanente.

- Valor razonable con cambios en los resultados

Los activos financieros a valor razonable constituyen títulos y valores o cuentas por cobrar propis en las cuales existe la intención de negociarlos o recuperar liquidez en plazos cortos; estos activos financieros se actualizan a valores razonables del periodo en el cual se origina la variación.

Los intereses y descuentos ganados de los activos financieros se registran como ingreso financiero en el estado de resultados tal como se explica en la política de reconocimiento de ingresos.

- Cuentas por cobrar y préstamos

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales generados por las transacciones comerciales que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y que no tienen una cotización de mercado bursátil. Las transacciones cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen a su valor nominal en aquellas cuyo plazo contractual es de cobro no excede los 90 días y aquellas que exceden dicho plazo que no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se contabilizan a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Las otras cuentas por cobrar no comerciales y que cumplen con las características de instrumento financiero se registran al costo cuando sus plazos son menos de 90 días.

Otra política

d) Deterioro de activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Activos financieros no contabilizados al costo amortizado

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros. Entre las principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están:

- (i) las dificultades financieras de los deudores;
- (ii) el incumplimiento de pagos en las deudas e intereses;
- (iii) la probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros caso se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con el grupo de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por el deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran al valor acordado de pago más los costos atribuibles – valor razonable.

Los pasivos financieros constituyen: préstamos y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, que cumplen con la característica de instrumento financiero, los cuales corresponden a transacciones por bienes o servicios adquiridos del curso normal de los negocios que están pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Los pasivos financieros se registran: (a) al valor razonable; y, (b) al costo amortizado.

Los pasivos financieros a costo principalmente corresponden a:

- a) Los préstamos a tasas fijas de interés y los cuales no contemplan ningún reajuste periódico.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es mayor a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Medición posterior

Los pasivos financieros a valor razonable se ajustan en forma posterior, el cual conjuntamente con los intereses se registran en los resultados de período.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

c) Propiedades, vehículos y equipos

Medición y reconocimiento

El mobiliario, vehículos y equipos se registran al costo y se presenta neto de la depreciación acumulada.

El costo de los activos constituye todos los desembolsos incurridos hasta que están listos para su uso y se deprecian a partir de la puesta en marcha.

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado del mobiliario, vehículos y equipos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Depreciación

El mobiliario, vehículos y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años de vida son como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Años</u>
Edificios	50

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada del mobiliario, vehículos y equipos retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

a) Arrendamientos

Un arrendamiento se clasifica en la fecha de inicio como arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo. Un arrendamiento que transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad se clasifica como un arrendamiento financiero.

Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable a la fecha de inicio de la propiedad arrendada o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento se prorratan entre los cargos financieros y la

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

reducción del pasivo por arrendamiento a fin de lograr una tasa de interés constante sobre el saldo restante del pasivo. Los cargos financieros se reconocen en los costos financieros en el estado de resultados. Un activo arrendado se deprecia a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo, si no existe una certeza razonable de que la Compañía no obtendrá la propiedad al final del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de la vida útil estimada más corta del activo y el plazo del arrendamiento.

Un arrendamiento operativo es un arrendamiento que no es un arrendamiento financiero. Los pagos de arrendamiento operativo se reconocen como un gasto operativo en el estado de ganancias o pérdidas en forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

d) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconocerá los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se satisfagan todas y cada una de las siguientes condiciones: (i) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo; (ii) no conserva para su ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (iii) el importe puede medirse fiabilidad; (iv) sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos asociados con la transacción; y, (v) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por servicios se reconocen en los resultados en base al avance o progreso de los servicios prestados a la fecha del balance y no existen importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados.

e) Deterioro en el valor de activos no corrientes

Los activos no financieros de larga vida (edificios, maquinaria, equipos, etc.) son revisados por deterioro al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. La pérdida por deterioro en el valor en libros de los activos de larga vida existe cuando este excede su importe recuperable. El valor en uso de los activos no financieros de larga vida se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores, En

caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2019 y 2018 no han existido indicios de deterioro de los activos.

f) Obligaciones por beneficios post empleo

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

Beneficios de corto plazo

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Planes de beneficios definidos

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder los siguientes beneficios:

- i. Jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- ii. Una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada. El método actuarial utilizado por el especialista para el cálculo es el "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento de los bonos corporativos de la moneda de circulación en el país, las variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales y los pagos son deducidos de la provisión.

Beneficios por terminación anticipada

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada. La Compañía provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones; en el evento de que no se origine por lo eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales para la terminación anticipada se registran en los resultados en el momento que se originan.

g) Provisiones - pasivos acumulados

Las Compañía reconocen las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión constituyen la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Las provisiones de corto plazo se reconocen en resultados y las de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

h) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente del activo y pasivo se calcula utilizando las tasas aplicables, para los distintos tributos; que estén determinadas en la ley, reglamentos y disposiciones tributarias vigentes a la fecha de corte de los estados financieros sobre el que se informa y estos se contabilizan en los resultados del período.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del activo y pasivo producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIFs – Pymes y la base contable fiscal, a la fecha de cierre del periodo en el que se informa.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles que se estima sean compensables en el futuro y los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

El valor de los activos por impuesto diferido contabilizados se revisa al cierre de los estados financieros sobre el cual se informa y se reducen en el momento en que se determinan que no

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

existen ganancias imponibles futura que permitan que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos contablemente en los estados financieros se evalúan en cada fecha de cierre de los estados financieros y se reconocen en la medida en que exista la evidencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha en que se determina la existencia de las diferencias temporarias y que están vigentes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, su reglamento y demás disposiciones legales tributarias vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuestos diferidos se reconocen en una relación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe el derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El pasivo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

i) Reconocimiento costos y gastos de operación

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

j) Resultado integral por acción

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2019 y 2018 fue de 10.000 de US\$ 1 cada una.

Normas aun no vigentes

Las modificaciones y enmiendas de las Normas Internacionales de Información Financieras para PYMES al 31 de diciembre del 2019, las cuales aún no tienen una fecha de aplicación; son como sigue:

- Sección 1 — Entidades pequeñas y medianas
- Sección 3 — Presentación del estado financiero
- Sección 4 — Estado de Posición Financiera
- Sección 5 — Estado de resultados integrales y Estado de ingresos
- Sección 6 — Estado de cambios en el patrimonio y estado de ingresos y ganancias retenidas
- Sección 7 — Estado de flujo de efectivo
- Sección 8 — Notas a los Estados Financieros
- Sección 11 — Instrumentos financieros básicos
- Sección 12 — Otros asuntos relacionados con instrumentos financieros
- Sección 13 — Inventarios
- Sección 14 — Inversiones en Asociadas

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

- Sección 15 — Inversiones en negocios conjuntos
- Sección 17 — Propiedades, planta y equipo
- Sección 24 — Subvenciones del gobierno
- Sección 25 — Costos de los préstamos
- Sección 27 — Deterioro del valor de los activos
- Sección 30 — Conversión de moneda extranjera
- Sección 31 — Hiperinflación
- Sección 32 — Eventos después del final del período de informe

Los cambios en las secciones antes mencionadas no van a ser implementadas por la Compañía en forma anticipada.

NOTA 4 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las políticas establecidas por la Compañía nota 3 y conforme lo requieren las NIIF-PYMES requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el periodo sobre el que se informa. Las estimaciones, juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de las circunstancias. Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales.

Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- **Provisiones para posibles pérdidas esperadas en activos financieros**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

- **Estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de mobiliario y equipo.**

El mobiliario, vehículos y equipos se contabilizan al costo y se deprecian por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas, las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

- **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada período contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones

- **Beneficios post empleo**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) tasa promedio de sueldos a largo plazo; (ii) tasa interés actual; (iii) tasa descuento financiero; (iv) tasa inflación anual; (v) tasa de rendimiento de los activos de plan.
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

- **Estimación para cubrir litigios**

La Entidad reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y,
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

- **Impuesto a la renta diferido**

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

La tasa de impuesto a la renta usada para determinar los activos y pasivos por impuestos diferidos es calculada aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los activos por impuesto a la renta diferidos, se deben reconocer en el balance general, los activos diferidos de impuesto a la renta que se derivan de las pérdidas tributarias no amortizadas, el tratamiento contable de las inversiones en desarrollo y los beneficios laborales de largo plazo las cuales requieren ser evaluados por la administración para definir la probabilidad de que la Compañía pueda generar suficientes ganancias gravables en ejercicios futuros, a fin de utilizar los activos diferidos del impuesto a la renta reconocidos. Las suposiciones sobre la generación de ganancias gravables futuras dependen de las estimaciones realizadas por la Administración de los flujos de efectivo futuros. Las cuales se basan en los flujos de efectivo proyectados de las operaciones (que se ven afectados por los volúmenes de producción y ventas, precios del petróleo, reservas, costos de operación, costos de abandono, gastos de capital, dividendos y otras operaciones de gestión del capital) y el criterio sobre la aplicación de las leyes tributarias

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

existentes. En la medida en que los flujos de efectivo futuros y las ganancias gravables difieran significativamente de las estimaciones, podría verse afectada la capacidad de la Compañía de realizar los activos diferidos netos del impuesto a la renta reportado.

NOTA 5 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018 constituyen activos y pasivos corriente, cuyo saldo en libros y su valor razonable es como sigue:

	Valor Razonable		Valor en libros	
	2019	2018	2019	2018
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	34.899	3.762	34.899	3.762
Cuentas por cobrar - comerciales	262.368	264.386	288.605	290.825
Cuentas por cobrar - relacionadas	457.302	-	457.302	-
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar - proveedores y otras	20.967	18.186	21.142	18.338
Cuentas por pagar - largo plazo	165.563	121.702	165.563	121.702

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 3

Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 3 (a). Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la composición del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	<u>34.899</u>	<u>3.762</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuenta corrientes en el Banco Pichincha C.A, que tienen calificación AAA- de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos.

NOTA 7 – CUENTAS POR COBRAR – COMERCIALES

El saldo de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes:		
Nacionales	9.699	6.922
Relacionadas	<u>287.517</u>	<u>292.417</u>
Total cuentas por cobrar	<u>297.216</u>	<u>299.339</u>
Provisión para pérdidas esperadas	<u>(8.611)</u>	<u>(8.514)</u>
	<u>288.605</u>	<u>290.825</u>

Las cuentas por cobrar comerciales con partes relacionadas tienen plazos entre 30 y 60 días, no generan intereses y los intereses de mora por las cuentas vencidas o antiguas se registran al momento de su cobro.

Las cuentas por cobrar de la compañía son en su mayoría vigentes y las que sobrepasan los 90 días tienen una provisión para pérdidas esperadas al 100%

NOTA 9 – PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de las propiedades, muebles y equipos de la Compañía, son como sigue:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

	Al 31 de diciembre del 2019			Al 31 de diciembre del 2018		
	Costo Histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo Histórico	Depreciación acumulada	Neto
No depreciables						
Terrenos	1.233.178	-	1.233.178	1.314.660	-	1.314.660
Costo						
Edificios	4.497.602	(1.723.942)	2.773.660	4.550.131	(1.489.763)	3.060.368
	4.497.602	(1.723.942)	2.773.660	4.550.131	(1.489.763)	3.060.368
	5.730.780	(1.723.942)	4.006.838	5.864.791	(1.489.763)	4.375.028

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el movimiento de propiedades, muebles y equipos son como sigue:

Descripción	Al 1 de enero del 2019	Adiciones	Ventas	Al 31 de diciembre del 2019
Costo				
Terrenos	1.314.660	-	(81.482)	1.233.178
Edificios	4.550.131	-	(52.529)	4.497.602
	5.864.791	-	(134.011)	5.730.780
Depreciación acumulada				
Edificios	1.489.763	270.449	(36.270)	1.723.942
	1.489.763	270.449	(36.270)	1.723.942
	7.354.554	270.449	(170.281)	7.454.722

La venta corresponde al local comercial A-132A ubicado en el Centro Comercial Naciones Unidas mediante escritura pública 20191701015P04210

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES Y OTRAS

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de las cuentas por pagar – proveedores son como sigue:

	2019	2018
Proveedores de:		
Servicios (1)	1.133	4.183
Otros	-	2.400
Dividendos por pagar	-	3.608
	1.133	10.191
Cuentas por pagar Largo plazo		
Municipio Metropolitano de Quito (2)	161.976	121.702
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros	3.587	-
Dividendos por pagar (3)	20.009	8.149
	185.572	129.851
	373.410	280.084

- 1) Corresponde a los servicios prestados por mantenimiento de los edificios y sus instalaciones, y corresponde a su principal proveedor como es Coheco.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

- 2) Corresponde a las deudas mantenidas con el Municipio Metropolitano de Quito por la falta de pago de los impuestos prediales de los activos de la compañía.
- 3) Corresponde a los dividendos distribuidos mediante Acta de Junta de accionistas que no han sido pagados por falta de liquidez

NOTA 10 – PASIVOS LABORALES

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de los pasivos laborales son como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aportes y retenciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS"	98	96
Provisiones beneficios sociales	1.187	1.040
Participación de empleados en las utilidades	9.286	4.067
Sueldos por pagar Funcionarios	<u>3.289</u>	<u>1.096</u>
	<u>13.860</u>	<u>6.299</u>

NOTA 11 – JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

La Corte Suprema de Justicia mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, ratifico que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal tal como lo establece el Código de Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley del Seguro Social Obligatorio. El Código del Trabajo establece que los empleados y trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios en forma continua o interrumpida, tienen derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años o más y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tienen derecho a la parte proporcional de este beneficio.

Además el Código del Trabajo, establece que la Compañía tiene la obligación de otorgar a sus empleados y trabajadores a la terminación de la relación laboral una bonificación por desahucio equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

El movimiento de las provisiones para la jubilación patronal y bonificación por desahucio de los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, es como sigue:

	<u>Provisión</u>		<u>Total</u>
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonificación por desahucio</u>	
Saldo al 1 de enero del 2018	-	-	-
Incremento de la provisión por:			
Costo laboral	217	59	276
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>217</u>	<u>59</u>	<u>276</u>
Incremento de la provisión por:			
Costo laboral	117	31	148
Costo financiero	14	4	
Ganancia actuarial	(4)	(1)	(5)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>344</u>	<u>93</u>	<u>419</u>

El costo laboral es contabilizado en el gasto de administración y ventas, los intereses pagados y la

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

perdida (ganancia) actuarial es contabilizada en el patrimonio como otros resultados integrales.

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son menores a 10 años.

Los principales supuestos utilizados en la determinación de la obligación provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio de la Compañía son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	7,92%	7,92%
Tasa de rendimiento de activos	3,59%	3,59%
Tasa de incremento salarial	3,59%	3,59%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

1) Tablas utilizadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS del año 2002

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados. La compañía para el cálculo de las provisiones de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio del año 2018 utiliza la tasa de descuentos determinada por la Superintendencia de Compañías lo cual difiere de lo requerido por las NIIFs y la diferencia no es material para la compañía.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

NOTA 12 - PATRIMONIO

Capital Acciones

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 10.000 acciones de US\$ 1.00, cada una.

Reserva Legal

La ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal por lo menos 10% de la utilidad neta anual. Hasta igualar por lo menos 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentar el capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Reserva de Capital

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

Ajustes por aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIFs

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no puede ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. El saldo acreedor puede ser utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

Utilidades disponibles

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, conformado principalmente por las pérdidas y utilidades obtenidas en ejercicios anteriores. La Junta General de Accionistas ha decidido distribuir las utilidades en el período 2019 y 2018. Y está en conocimiento que, de acuerdo con las leyes vigentes la acción para solicitar el pago de dividendos vencidos prescribe en cinco años.

NOTA 13 – INGRESOS POR VENTAS Y COSTO DE VENTA4

En el año terminado el 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos de ventas y costo de ventas son como sigue:

	Ventas	
	2019	2018
Venta de locales comerciales	402.259	-
Arrendamientos	79.658	198.460
	<u>481.917</u>	<u>198.460</u>

NOTA 14 – COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN

Un detalle de los costos y gastos de operación de los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

<u>Costos y Gastos de Operación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciación	270.449	62.841
Impuestos y contribuciones	79.393	85.831
Servicios básicos	18.983	19.699
Honorarios profesionales	14.051	20.860
Participación de utilidades	9.286	4.069
Remuneraciones y beneficios sociales	8.516	6.374
Conserjería y Mantenimiento	7.390	5.181
Servicios contratados	1.450	2.250
Alicuotas	540	540
Varios	320	878
Jubilación patronal y bonificación por desahucio	166	276
Provisión pérdidas esperadas	97	8.514
	<u>410.641</u>	<u>217.313</u>

NOTA 15 – OTROS INGRESOS

El saldo de los otros ingresos del año 2018 por US\$41.949, corresponden a reversión de provisiones que no representaron desembolsos de efectivo y su estimación no generó gastos reales a la compañía.

NOTA 16 – IMPUESTOS CORRIENTES POR COBRAR Y POR PAGAR

Los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de los impuestos corrientes por recuperar y por pagar son como sigue:

Por recuperar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario IR	17.871	14.701
Crédito tributario IVA	-	2.678
	<u>17.871</u>	<u>17.379</u>

Los saldos por recuperar constituye el saldo a favor de la Compañía de las retenciones que le efectuaron de impuesto a la renta los cuales pueden ser compensados con los impuestos de la Compañía o mediante el reclamo a las autoridades tributarias.

Por pagar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deuda SRI	25.301	-
Impuesto a la renta por pagar	18.255	-
Impuesto al Valor Agregado "IVA"	525	4.795
Rentenciones en la fuente IR	5	58
	<u>44.086</u>	<u>4.853</u>

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

NOTA 17 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Un resumen del impuesto a la renta corriente cargado a resultados, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta del año	<u>18.255</u>	<u>5.133</u>

Conciliación tributaria

El gasto del impuesto a la renta de los años que terminaron al 31 de diciembre del 2019 y 2018 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 25% y 22% respectivamente a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2019	2018	2019	2018
Resultado antes de participación empleados e impuesto a la renta	61.905	27.127	15.476	5.968
Participación de trabajadores en las utilidades	<u>(9.286)</u>	<u>(4.069)</u>	<u>(2.321)</u>	<u>(895)</u>
	52.619	23.058	13.155	5.073
Gastos no deducibles	<u>20.401</u>	<u>5.797</u>	<u>5.100</u>	<u>1.275</u>
Base tributaria e impuesto a la renta	<u>73.020</u>	<u>28.855</u>	<u>18.255</u>	<u>6.348</u>
Retenciones en la fuente			<u>(17.871)</u>	<u>(14.754)</u>
Impuesto a la renta por pagar			<u>384</u>	<u>(8.406)</u>
Tasa de impuesto a la renta efectiva			<u>35%</u>	<u>28%</u>

El impuesto a la renta de la Compañía se calcula en forma anual al cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan fuera de las zonas urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, están exentas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años a partir de su constitución, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas antes mencionadas.

Están exentas del pago del impuesto a la renta, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasa del impuesto a la renta

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2019 y 2018. La tarifa del impuesto a la renta se incrementará del 22% al 25% en el 2019 y 2018 en los siguientes casos:

- 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 mayor al 50% del capital social.
- Cuando la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del impuesto a la renta se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

- En el evento de que la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina en forma anual y en base la base de la declaración del impuesto a la renta del año anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos, costos y gastos. El anticipo es compensado con el impuesto a la renta causado, siempre y cuando y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Se excluyen de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

Adicionalmente están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años de operación efectiva, entendiéndose por tal a la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

La exención antes mencionada no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en Ecuador; al cual se debe realizar una retención de los dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado, el cual depende donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (25% o 22%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (25% o 22%).

La sociedad que distribuye los dividendos o utilidades que no ha informado sobre su composición accionaria se debe retener del impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en Ecuador.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

La distribución anticipada dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), se considerarán como pago anticipado de dividendos y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa del impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. La retención debe ser declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Enajenación de acciones y participaciones

Están gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas, residentes o no en el país y de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador están sujetas a un impuesto único entre el 0% y 10%.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a las siguientes transacciones:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Está exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros lo siguiente:

- Transferencia de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pago realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Impuesto diferido

La compañía no ha generado diferencias temporarias para la aplicación de impuestos diferidos en los años que terminaron en el 2019 y 2018

El SERVICIO DE RENTAS INTERNAS mediante **Circular No. NAC-DGECCGC15-00000012**, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de Diciembre del 2015, manifiesta que para propósitos tributarios se permite el registro contable de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos que establezca el reglamento y en caso de controversia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras (NIIFs), prevalecerán las primeras. El Servicio de Rentas Internas "SRI" en la circular antes mencionada establece lo siguiente:

- a) Los estados financieros constituyen la base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como para la presentación a los Organismos de Control (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y a la Superintendencia de Bancos).
- b) La Norma Internacional de Contabilidad No 12- Impuesto a las ganancias (NIC 12) y en la Sección 29 de la NIIF para PYMES establecen y requieren el reconocimiento, medición y revelación de los impuestos diferidos, sin embargo el SRI establece que únicamente se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se originen a partir del 1 de enero del 2015; a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
- c) Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados, en cumplimiento del marco normativo tributario y por la aplicación de las NIIFs, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.
- d) La tarifa del impuesto a la renta que se utilizará para la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos conforme lo establecen las NIIFs, será la establecida en la normativa tributaria.
- e) Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deben ser reconocidos contablemente en el balance general, en la cuantía respectiva y en el momento adecuado, respetando las disposiciones tributarias vigentes y en las NIIFs mencionadas en la presente resolución según sea el caso.

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2019.

Reformas fiscales

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Dividendos

Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravadas con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).

Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.

Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.

Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, 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.

La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Jubilación patronal y desahucio

A partir del ejercicio fiscal 2021 serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal actuarialmente formuladas, cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- Se refieran a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y
- Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores

Deducciones en gastos financieros

Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por créditos otorgados de manera directa o indirecta por partes relacionadas el monto de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.

Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.

No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Deducciones adicionales

Se deducirán con el 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de esta ley.

Se deducirán el 100% adicional los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora o competente en la materia.

Retenciones en la fuente

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

Impuesto a la salida de divisas

Se rebaja el requisito del plazo de crédito a 180 días para que los créditos al exterior, inversiones y rendimientos financieros estén exonerados de ISD.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

Los pagos de dividendos a sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el exterior cuando estén domiciliados en paraísos fiscales estarán exonerados del pago del ISD, no aplicable cuando dichos contribuyentes sean accionistas dentro de la cadena de propiedad de la compañía que reparte dividendos.

Los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital relacionados con:

- Inversiones provenientes del exterior ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
- Valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieren sido adquiridas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones productivas.
- Depósitos a plazo o inversiones con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

Estarán gravados con ISD los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre préstamos generados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

NOTA 18 – CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

a) Saldos por cobrar y pagar

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 con partes relacionadas de las transacciones antes mencionadas son como sigue:

<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comercial Con Crédito Concreta S.A. (1)	Relacionada	Financiera	457.302	-
Comercial Con Crédito Concreta S.A. (2)	Relacionada	Comercial	287.517	292.417
			<u>744.819</u>	<u>292.417</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar corrientes a partes relacionadas son comerciales y tienen vencimientos corrientes y no devengan ni causan intereses.

b) Transacciones del año

- (1) El préstamo otorgado a su parte relacionada corresponde a un contrato de mutuo, que causa 6.17% de interés anual y convienen un plazo de 10 años, con pagos de capital e intereses de manera mensual. Al 31 de diciembre del 2019 se otorgó un año de gracia para el pago de capital e intereses los cuales serán exigidos desde el año 2021.
- (2) Las transacciones comerciales con su parte relacionada corresponde a arrendamientos, servicios de administración de edificios entre otros, los cuales tienen una antigüedad mayor a un año y no están valoradas posteriormente al costo amortizado.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

NOTA 19 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no tiene compromisos ni contingencias:

NOTA 20 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

Inmobiliaria Lamota S.A.; tiene presencia únicamente en el mercado nacional. En consecuencia, su negocio, condición financiera y resultados operacionales dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica. Eventuales cambios adversos en tales condiciones podrían causar un efecto negativo en el negocio y resultados operacionales de la Compañía.

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. Los departamentos de crédito y finanzas son los encargados de desempeñar dichas funciones que les han sido otorgadas por la gerencia general. Dichos departamentos identifican, evalúan y administran los riesgos en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Gerencia General proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de mercado.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Accionistas

Los Accionistas son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos y son quienes proporcionan los principios para minimizar los riesgos, así como las políticas para las áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

(ii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

La Gerencia financiera coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

b) Mitigación de riesgos

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros y de los servicios que se comercializan; por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio, competidores, factores climáticos, tecnológicos y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos, las obligaciones con bancos y la comercialización de su servicio principal por el incremento de la competencia o cambios en la tecnología.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

La liquidez se controla a través del cruce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

2019	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 año a 5 años	Total
Activos financieros						
Efectivo y equivalente del efectivo	34.899	-	-	-	-	34.899
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	-	288.605	-	288.605
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	-	457.302	-	457.302
Pasivos Financieros						
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	1.133	-	-	-	1.133
Cuentas por pagar - largo plazo	-	-	-	-	185.572	185.572
<hr/>						
2018	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 año a 5 años	Total
Activos financieros						
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.762	-	-	-	-	3.762
Cuentas por cobrar - comerciales	-	-	-	290.825	-	290.825
Pasivos Financieros						
Cuentas por pagar - proveedores y otras	-	10.189	-	-	-	10.189
Cuentas por pagar - largo plazo	-	-	-	-	129.851	129.851

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los socios y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

Notas a los estados financieros

	2019	2018
Total pasivos	245.088	151.468
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	34.899	3.762
Deuda neta	210.189	147.706
Patrimonio, neto	4.560.427	4.535.526
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	0,05	0,03

Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por el efectivo y equivalentes de efectivo- depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros. La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información recabada de terceros especializados de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia General y Financiera, del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las compañías relacionadas no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo es corto plazo y existe la seguridad del cobro.

NOTA 21 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2014, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que termino el 31 de diciembre de 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

Notas a los estados financieros

1) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$15.000.000 tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

2) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía igual o superior a US\$3,000,000 tienen la obligación de presentar un anexo detallado de las transacciones sujetas al proceso de precios de transferencia.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

Así también los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes;
- y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

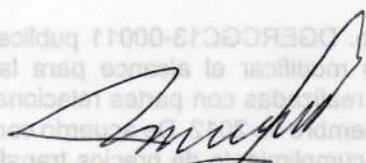
Las compañías que realicen transacciones u operaciones en los montos antes mencionados de acuerdo con las disposiciones tributarias son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios, independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales. A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los umbrales para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

NOTA 22 - RECLASIFICACIONES

Los saldos de los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2018 han sido reclasificados para propósitos comparativos con los del año 2019, con el objeto de presentar consistentemente.

NOTA 23 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 14 de septiembre del 2020. No se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



Marco Rosero Cevallos
Gerente General



Roberto Rosero Cevallos
Contador General