

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda. (en adelante “la Compañía”) fue constituida el 1 de junio de 1993 en la ciudad de Quito - Ecuador y su objetivo principal es el negocio inmobiliario que se constituye por las siguientes actividades: a) promocionar y desarrollar terrenos, parcelaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, edificios, planes de vivienda, centros comerciales, restaurantes, zonas de servicio para la comunidad, jardines de paz, para lo cual podrá negociar, adquirir, vender, permutar, aportar, hipotecar, gravar, partir, subdividir, transferir, ceder y arrendar las propiedades, y b) dedicarse a la agencia, mandato, comisión, planificación, administración de hoteles, zonas y complejos de recreo, bienes muebles e inmuebles, bienes bajo el régimen de propiedad horizontal, lugares de esparcimiento natural con infraestructura mínima y establecimientos afines que signifiquen prestación de servicios para la necesidad de vivienda, distracción, recreación y servicios para la comunidad.

Las operaciones, actividades y negocios que realiza la Compañía están regidos y amparados por la Ley de Compañías. El organismo de control de la Compañía es la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda., se encuentra domiciliada en la ciudad de Quito- Ecuador, en la Av. Cristóbal Colón E10-34 y José Tamayo.

Al 31 de diciembre de 2019, el personal total de la Compañía alcanza los 7 empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros

(a) Negocio en marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de que el negocio seguirá en marcha por al menos los siguientes doce meses, habiendo considerado la situación ocasionada por el COVID-19, la que supone que, si bien la Compañía viene presentando dificultades de liquidez para cubrir sus obligaciones a corto plazo; la Administración tiene una expectativa razonable de que cuenta con recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible.

La Administración considera que sus mayores activos están sustentados por los bienes inmuebles, que por la situación ocasionada por el COVID-19, no se podrían negociar a un valor real de mercado en el corto plazo.

Así también indica que, la Compañía se ha financiado mediante préstamos mediante tarjetas de crédito personales de los socios, y no hay objeción de seguirlo haciendo.

El hecho relevante ocurrido después del final del período sobre el que se informa, ha sido el retraso en algunos trámites para concluir la negociación del inmueble de la Av. Colón; sin embargo, se estima concluir lo más pronto posible. Es importante mencionar que dicho evento no implica un ajuste en los estados financieros de la Compañía.

Con relación a la prolongación de la existencia legal de la Compañía, la Administración manifiesta que, lamentablemente por la situación ocasionada por el COVID-19, no se ha podido realizar los trámites legales pertinentes para prolongar la fecha de actividad de la entidad.

(b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), en cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNICAI-16-006 del 15 de agosto de 2016, publicada en el Registro Oficial No. 835 del 7 de septiembre de 2016.

(c) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada a cambio de bienes y servicios.

(d) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. Toda la información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica de otra manera.

(e) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

i. Juicios

La Administración informa que no existen juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener efecto importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La Administración informa que no existen supuestos e incertidumbres de estimación que tengan un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2020.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo previsto en las NIIF, requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación; y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo con lo previsto en las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 4 (a) se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

3. Políticas de Contabilidad Significativas

Las principales políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados - Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera únicamente cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados- Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral con base en el modelo de negocio para gestionar los activos financieros y sobre las características de los flujos de efectivo contractuales de éstos activos financieros.

Los pasivos financieros son clasificados por la Compañía como medidos posteriormente al costo amortizado.

iii. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados- Medición

<u>Instrumento financiero</u>	<u>Medición inicial</u>	<u>Medición posterior</u>
Activos financieros:		
Deudores comerciales	Al precio de la transacción	Al costo amortizado
Otras cuentas por cobrar	A valor razonable	Al costo amortizado
Instrumentos de deuda	A valor razonable	Al costo amortizado
Pasivos financieros	A valor razonable	Al costo amortizado

La Compañía como solución práctica determinó no separar el componente financiero del precio de la transacción de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes debido a que se espera que el plazo entre el comienzo del contrato y el momento del pago por el cliente no sea mayor a un año.

La medición por el costo amortizado comprende el importe de la medición inicial del activo financiero o pasivo financiero, menos los reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada calculada utilizando el método del interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento; para el caso de activos financieros, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

iv. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos de efectivo disponible en caja, en cuentas bancarias e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetos a un riesgo poco significativo de los cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos, los cuales son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

(c) Propiedades, Mobiliario y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Los bienes inmuebles son usados para la prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdida por deterioro correspondientes.

La Compañías no separa el valor en libros de los terrenos y los edificios. Las partidas de mobiliario y equipos son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de propiedades, mobiliario y equipos, se reconoce en resultados.

ii. Costos Posteriores

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementan la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades, mobiliario y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de propiedad, mobiliario y equipos. El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles de oficina	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

(d) Deterioro de Valor

i. Activos Financieros no Derivados

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

Las pérdidas crediticias de los activos financieros es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Compañía reconoce en el estado de resultados el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas a la fecha de presentación del estado de situación financiera.

ii. Activos no Financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente, son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados “unidad generadora de efectivo”, que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(e) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. Es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se paga sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aprobada o a punto de ser aprobada a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el importe en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del activo y pasivo por impuesto a la renta diferido, refleja las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en la cual la entidad espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando sean revertidas, basándose en las leyes tributarias que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado de situación financiera separado.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el importe del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(f) Beneficios a los Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal

La Compañía no ha determinado la obligación relacionada con el beneficio por jubilación patronal, que se realiza calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido, a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

ii. Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de terminación o cese laboral, sea legal o voluntario, son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

iii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo; cuyo pago será totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar el monto del beneficio como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a bonos por desempeño y las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador, tales como vacaciones, participación de los empleados en las utilidades de la Compañía, décima tercera y décima cuarta remuneración.

(g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(h) Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Arrendamientos operativos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se pueda determinar el grado de realización de la prestación del servicio y cuando se puedan determinar los costos incurridos con fiabilidad.

(i) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(j) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por intereses en inversiones financieras de corto plazo. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los intereses ganados sobre inversiones se reconocen por el método del devengado.

Los costos financieros están compuestos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultado usando el método de interés efectivo.

4. Administración de Riesgo Financiero

(a) Valores Razonables

Las políticas contables requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Como corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Activos Financieros Mantenedos hasta el Vencimiento

El valor razonable de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento [medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable-véase nota 2 (d) iii.], se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Este valor razonable se determina al momento de reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El importe en libros de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas de interés que devengan se aproximan a las del mercado.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de las partidas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

Las tasas utilizadas para descontar los flujos de efectivo de préstamos y obligaciones financieras corresponden a datos observables en el mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los importes registrados de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable, debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(b) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito,
- Riesgo de liquidez,
- Riesgo de mercado.

Marco de Administración de Riesgos

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.

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.

i. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

	31 de diciembre de	
	2019	2018
Vigentes - no deteriorados	US\$ 2,156	225
	US\$ 2,156	225

El importe en libros de los activos financieros referido, representa la máxima exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2019 la Administración manifiesta que, no existe deterioro de las cuentas por cobrar; ya que considera que todos los valores son recuperables.

ii. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente con la entrega de efectivo. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en dólares americanos):

	Importe en libros	Flujos de efectivo contractuales	
		3 meses o menos	de 3 a 12 meses
31 de diciembre de 2019:			
Cuentas por pagar	US\$ 15,098	-	15,098
Pasivos por impuestos corrientes	16,288	-	16,288
Beneficios a los empleados	9,445	-	9,445
Otros pasivos corrientes	979,405	928,724	-
US\$	<u>1,020,236</u>	<u>928,724</u>	<u>40,831</u>
31 de diciembre de 2018:			
Cuentas por pagar	US\$ 22,035	-	22,035
Pasivos por impuestos corrientes	1,571	1,571	-
Beneficios a los empleados	4,168	4,168	-
Otros pasivos corrientes	154,411	-	154,411
US\$	<u>182,185</u>	<u>5,739</u>	<u>176,446</u>

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos sustancialmente en el Banco General Rumiñahui S. A., que tiene calificación "AAA-" al 30 de septiembre de 2019, según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

iii. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo, dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda. A la fecha de los estados financieros, la Compañía no mantiene activos ni pasivos en moneda extranjera; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

Riesgo de Tasas de Interés

Este riesgo está asociado a las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Administración estima que la exposición a este riesgo no es relevante.

iv. Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio neto. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración del capital durante el año.

El índice deuda neta - patrimonio ajustado de la Compañía, al término del periodo del estado de situación financiera, fue el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Total pasivos	US\$	1,462,522	671,479
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo		(677,734)	(75)
Deuda neta	US\$	<u>2,140,256</u>	<u>671,554</u>
Patrimonio neto	US\$	<u>856,836</u>	<u>748,030</u>
Índice		<u>2.50</u>	<u>0.90</u>

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo fue el siguiente:

		2019	2018
Inversión a corto plazo (a)	US\$	677,659	-
Caja		75	75
	US\$	<u>677,734</u>	<u>75</u>

(a) Corresponde a una inversión en una entidad financiera cuya calificación de riesgo es AAA-; cuya fecha de vencimiento fue el 16 de enero de 2020 a una tasa de interés del 5% anual.

6. Cuentas por Cobrar - Relacionadas

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas, corresponde al registro contable por el retiro de valores de los socios, del anticipo recibido, por la posible negociación del inmueble ubicado en la Av. Cristóbal Colón, mismos que serán restituidos o compensados con las obligaciones largo plazo que mantiene la compañía con los socios.

7. Otras cuentas por cobrar

Corresponde principalmente al anticipo de US\$61.000 en el 2019, entregado a un corredor inmobiliario por la gestión de venta de un inmueble de propiedad de la Compañía.

8. Activos por Impuestos Corrientes

El detalle de activos por impuestos corrientes fue el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Impuesto al valor agregado	US\$	7,733	10,219
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta		922	1,040
Anticipo impuesto a la renta		5,602	1,203
	US\$	<u>14,257</u>	<u>12,462</u>

9. Propiedades, Mobiliario y Equipos

El detalle y conciliación de las propiedades, mobiliario y equipos fue el siguiente:

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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

		Terreno	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de computo	Equipos de oficina y Otros	Vehículos	Total
Costo:								
Saldo al 31/12/2017	US\$	180,000	520,506	16,785	560	28,628	33,668	780,147
Adiciones		-	-	-	-	2,660	-	2,660
Revalorización		774,777	-	-	-	-	-	774,777
Saldo al 31/12/2018		954,777	520,506	16,785	560	31,288	33,668	1,557,584
Adiciones		-	-	-	-	678	-	678
Revalorización		98,366	-	-	-	-	-	98,366
Saldo al 31/12/2019	US\$	<u>1,053,143</u>	<u>520,506</u>	<u>16,785</u>	<u>560</u>	<u>31,966</u>	<u>33,668</u>	<u>1,656,628</u>
Depreciación acumulada:								
Saldo al 31/12/2017	US\$	-	273,018	9,763	560	14,667	33,668	331,676
Gasto depreciación		-	26,025	1,431	-	2,310	-	29,766
Saldo al 31/12/2018		-	299,043	11,194	560	16,977	33,668	361,442
Gasto depreciación		-	26,025	1,350	-	2,252	-	29,627
Saldo al 31/12/2019	US\$	<u>-</u>	<u>325,068</u>	<u>12,544</u>	<u>560</u>	<u>19,229</u>	<u>33,668</u>	<u>391,069</u>
Importe en libros:								
Al 31/12/2018	US\$	954,777	221,463	5,591	-	14,311	-	1,196,142
Al 31/12/2019	US\$	<u>1,053,143</u>	<u>195,438</u>	<u>4,241</u>	<u>-</u>	<u>12,737</u>	<u>-</u>	<u>1,265,559</u>

10. Otros Activos No Corrientes

Los otros activos no corrientes fueron como sigue:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Sheraton	US\$	138,072	100,000
Fideicomiso Portobelo II		109,700	109,700
	US\$	<u>247,772</u>	<u>209,700</u>

11. Cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar fue el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Tarjeta de crédito - Produbanco	US\$	10,123	13,537
Sobregiro - Produbanco		4,767	8,291
Otros		208	207
	US\$	<u>15,098</u>	<u>22,035</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y moneda relacionado con acreedores comerciales se revela en las notas 4 (b) ii y 4 (b) iii.

12. Pasivos por impuestos corrientes

El detalle de cuentas por pagar fue el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Retenciones:			
Impuesto al valor agregado	US\$	4	-
Impuesto a la renta		11,829	1,571
Impuestos municipales		4,455	-
	US\$	<u>16,288</u>	<u>1,571</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y moneda relacionado con acreedores comerciales se revela en las notas 4 (b) ii y 4 (b) iii.

13. Beneficios a los Empleados

El detalle de beneficios a los empleados fue el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Sueldos y beneficios sociales	US\$	7,462	1,986
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		1,983	2,182
	US\$	<u>9,445</u>	<u>4,168</u>

Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código de Trabajo del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido 25 años de servicio para una misma compañía. De acuerdo con lo previsto en tal Código, los empleados jubilados tienen derecho a pensión vitalicia, la que se determina en función de la remuneración percibida en los últimos cinco años previos al retiro, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal; sin edad mínima de retiro.

Además, dicho Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha provisionado por desahucio el valor de US\$5.500, y considera que no es necesaria la provisión por jubilación patronal, debido a que estima que sus empleados no cumplirán el período establecido en la normativa establecida.

14. Otros pasivos corrientes

El detalle de otros pasivos corrientes fue el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Garantías recibidas (a)	US\$	927,516	11,480
Cuentas por pagar - relacionadas (nota 15)		50,681	142,161
Otros		1,000	770
	US\$	<u>979,197</u>	<u>154,411</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y moneda relacionado con acreedores comerciales se revela en las notas 4 (b) ii y 4 (b) iii.

(a) Corresponde principalmente al valor de US\$920,000 por concepto de un anticipo entregado por la compra de un bien inmueble de la Compañía.

15. Cuentas por Pagar - Relacionadas

El detalle de otras cuentas por pagar fue el siguiente:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Guadalupe Andrade	US\$	146,336	170,206
Carlos Caicedo Andrade		118,220	117,457
Andres Caicedo Andrade		84,996	94,596
Paola Caicedo Andrade		83,075	92,675
Anibal Caicedo		60,548	76,488
ALPACA		-	80,033
	US\$	<u>493,175</u>	<u>631,455</u>
Corriente	US\$	50,681	142,161
No corriente		<u>442,494</u>	<u>489,294</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y moneda relacionado con otras cuentas por pagar se revela en las notas 4 (b) ii y 4 (b) iii.

16. Impuesto a la Renta

(a) Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y el impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% a la ganancia antes de impuesto a la renta:

	Año terminado el 31 de diciembre de			
	2019		2018	
	%	US\$	%	US\$
(Pérdida) ganancia antes de impuesto a la renta		(22,905)		(13,213)
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa	25.00%	-	25.00%	-
(más) menos:				
Ingresos exentos	-43.66%	10,000	0.00%	-
Gastos no deducibles	9.71%	(2,224)	-6.57%	868
		-		-

(b) Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. En el año 2015, de acuerdo con Resolución del Servicios de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al SRI el anexo de operaciones con partes relacionadas e informe de precios de transferencia cuando sus operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$15.000.000.

Debido a que las transacciones con partes relacionadas, correspondientes al año 2018 y 2017 no han superado los montos previstos en las resoluciones mencionadas anteriormente, es opinión de la Administración de la Compañía que no está requerida a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, previsto por la Ley de Régimen Tributario.

(c) Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2016 al 2019, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Al 31 de diciembre de 2019

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

La Compañía cree que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

17. Patrimonio

(a) Capital Social

La Compañía se constituyó con un capital suscrito de US\$760, mediante escritura pública cuyos datos se describen en la nota 1.

Al 31 de diciembre de 2019 la estructura del capital de la Compañía fue como sigue:

	2019		2018	
	US\$	%	US\$	%
Guadalupe Andrade	1,440	10.00%	1,440	10.00%
Carlos Anibal Caicedo	4,320	30.00%	4,320	30.00%
Andrés Caicedo Andrade	4,320	30.00%	4,320	30.00%
Paola Caicedo A	4,320	30.00%	4,320	30.00%
	<u>14,400</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,400</u>	<u>100.00%</u>

(b) Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal, un porcentaje no menor al 5% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(c) Otros Resultados Integrales

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía revaluó únicamente el terreno ubicado en la Av. Cristóbal Colón E10-34 y José Tamayo; sin considerar que se debían revaluar también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos, como lo disponen las normas internacionales de información financiera.

Así como tampoco consideró la utilización de los servicios de un tasador independiente; los métodos y suposiciones significativas aplicadas al estimar los valores razonables de las partidas, entre otros, como dispone la normativa referida.

18. Gastos Operativos y de Administración por Naturaleza

El detalle de gastos por naturaleza fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2019

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

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Sueldos, honorarios y beneficios	US\$	77,317	72,243
Depreciación		29,627	29,766
Alicuotas		9,324	9,480
Mantenimiento inmuebles		9,671	10,308
Predios		10,060	10,969
Servicios básicos		7,066	7,938
Mantenimiento vehículos y equipos		5,590	1,754
Otros		18,009	8,912
	US\$	<u>166,664</u>	<u>151,370</u>

19. Asuntos regulatorios

Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 del 21 de septiembre de 2016 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió el Reglamento sobre Auditoría Externa, en el cual estableció los sujetos obligados a contar con informe anual de auditoría externa, señalando las sociedades cuyos montos en activos excedan los US\$500,000.

20. Compromisos

Contratos de Arrendamiento

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento con varios clientes locales. Con base a estos convenios las partes acuerdan un valor en contraprestación por el servicio prestado. Los convenios tienen una vigencia de un año.

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los ingresos por arrendamiento fueron como sigue:

		31 de diciembre de	
		2019	2018
Arrendamiento de uso:			
Comercial	US\$	66,350	58,896
Vivienda		65,633	65,100
	US\$	<u>131,983</u>	<u>123,996</u>

21. Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 24 de enero de 2020, fecha en la cual los estados financieros fueron autorizados para su emisión.

Inmobiliaria INMOALPACA Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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

Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, fecha del estado de situación financiera y antes del 24 de enero de 2020, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral, excepto lo mencionado en la nota 2(a).

22. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Gerencia General el 24 de enero de 2020 y fueron presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de Gerencia General, los estados financieros fueron aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

Carlos Caicedo
Gerente General

Susana Garcia
Contadora