



XPASOL CÍA. LTDA.

INMODERNA S. A.

**Estados financieros e informe
de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas
al 31 de diciembre de 2017**

Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes:

CONTENIDO

Opinión de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Transacciones con partes relacionadas
6. Efectivo en caja y bancos
7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
8. Activos por impuestos corrientes
9. Propiedades y equipos, neto
10. Propiedades de inversión
11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
12. Beneficios a empleados
13. Patrimonio
14. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes
15. Gastos de administración y de ventas
16. Eventos subsecuentes
17. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF para las PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIA	Normas Internacionales de Auditoría



XPASOL CÍA. LTDA.

"XP AUDIT SOLUTIONS"
Xpasol Cía. Ltda
Guayaquil – Ecuador

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:

INMODERNA S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMODERNA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMODERNA S. A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMODERNA S. A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en

Ecuador, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración de **INMODERNA S. A.** es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMODERNA S. A.** de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **INMODERNA S. A.**

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los

usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También hemos proporcionamos a los encargados de la Administración, una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, u otro organismo de control en el Ecuador, se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

Otros Asuntos

Los estados financieros de INMODERNA S. A. al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 19 de abril del 2018, expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de INMODERNA S. A. al 31 de diciembre de 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas (SRI), se emite por separado.

En cumplimiento con la resolución N0. SCV. DSC.14.009 publicado en el registro oficial N0. 292 de fecha 18 de julio de 2014, en relación a las "Normas de Prevención de lavados de activos, financiamiento de terrorismo y otros delitos", El informe de Cumplimiento de la Unidad de Análisis financiero y económico (UAFE), se emite por separado.

Febrero, 20 de 2019

Guayaquil, Ecuador



Rodolfo A. Andrade. – CPA

Representante Legal

XP AUDIT SOLUTIONS

RNAE No. 1058

INMODERNA S.A.

Estados de situación financiera

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	6	65.167	146.099
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	1.372.927	734.773
Cuentas por cobrar a partes relacionadas y a accionistas	5	31.130	10.758
Gastos pagados por anticipado		1.491	-
Activos por impuestos corrientes	8	134.608	91.565
Total activo corriente		1.605.323	983.195
No corriente			
Propiedad y equipos, neto	9	326.123	45.342
Propiedad de inversión	10	5.554.503	5.885.214
Intangibles		6.855	9.572
Otros activos corrientes		5.600	6.700
Activos por impuestos diferidos	14 (c)	268.315	-
Total activo no corriente		6.161.396	5.946.828
Total activos		7.766.719	6.930.023
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	334.162	2.130.126
Cuentas por pagar a partes relacionadas y a accionistas	5	568.061	-
Pasivos por impuestos corrientes	14 (b)	144.108	27.533
Gastos acumulados por pagar	12	130.281	50.749
Participación de trabajadores por pagar	12	12.221	-
Total pasivo corriente		1.188.833	2.208.408
No corriente			
Cuentas por pagar a partes relacionadas y a accionistas	5	1.732.556	1.590.472
Obligaciones por Beneficios Definidos	12	174.419	152.543
Otros pasivos no corriente		1.407.022	-
Total pasivo no corriente		3.313.997	1.743.015
Patrimonio			
Capital social		517.500	17.500
Aporte para futura capitalizaciones		2.470.256	3.090.256
Reserva legal		7.941	7.941
Reserva facultativa		89	89
Utilidades retenidas			
Reserva de capital		43.438	43.438
Superávit por valuación de activos		-	284.501
Resultados acumulados		(61.956)	(34.579)
Resultado del ejercicio		286.621	(430.546)
Total patrimonio	13	3.263.889	2.978.600
Total pasivos y patrimonio		7.766.719	6.930.023

Ing. Felipe Bernal Angel
Gerente General

Ing. Diana Mosquera
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

INMODERNA S.A.

Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos, neto			
Ingreso por servicios		1.968.815	946.324
Arrendamientos		1.777.760	554.042
Total Ingresos, neto		3.746.575	1.500.366
Gastos de Operación			
Administrativos	15	(588.370)	(543.922)
Ventas	15	(1.765.271)	(2.174.863)
Utilidad (Pérdida) de Operación		1.392.934	(1.218.419)
Utilidad en ventas de PPE		(826.324)	1.055.879
Pérdida en derecho fiduciario		(335.711)	(110.594)
Interes pagados		(152.083)	(86.012)
Costo financiero		(8.934)	(24.887)
Otros, neto		11.592	(12.326)
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores sobre utilidades e impuesto a la renta		81.474	(396.359)
Participación de trabajadores sobre utilidades	14 (b)	(12.221)	-
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		69.253	(396.359)
Gastos por impuesto a al renta	14 (a)	(50.947)	(34.187)
Gastos por impuesto a al renta diferidos	14 (c)	288.315	-
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		286.621	(430.546)
Otros resultados integral			
Obligaciones por beneficios definidos		1.333	-
Resultado Integral neto del año		287.954	(430.546)


Felipe Bernal Angel
Gerente General


Diana Mosquera Coronado
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

INMODERNA S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Notas	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit por valuación	Reserva capital	Resultados acumulados		
							Resultados acumulados	Resultado neto	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	7.500	20.000	7.941	89	284.501	43.438	292	(34.871)	328.890
Fusión por absorción	10.000	3.070.256	-	-	-	-	(34.871)	34.871	3.080.256
Resultado Total del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(430.546)	(430.546)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	17.500	3.090.256	7.941	89	284.501	43.438	(34.579)	(430.546)	2.978.600
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	(430.546)	430.546	-
Absorción de pérdida	-	(120.000)	-	-	(284.501)	-	404.501	-	-
Aumento de capital	500.000	(500.000)	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	(1.333)	-	(1.333)
Resultado Total del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	286.621	286.621
Saldo al 31 de diciembre de 2018	517.500	2.470.256	7.941	89	-	43.438	(61.956)	286.621	3.263.889



Felipe Bernal Angel

Ing. Felipe Bernal Angel
Gerente General

Diana Mosquera Coronado

Ing. Diana Mosquera
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

INMODERNA S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Recibido de clientes	2.373.648	1.719.673
Pagos a proveedores y a empleados	(2.867.791)	(1.473.574)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	(494.143)	246.099
Flujo originado por actividades de inversión		
Adquisiciones de Propiedad y equipos	(296.299)	-
Ventas de Propiedad y equipos	856	-
Pagos anticipados	(1.491)	-
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(296.934)	-
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Préstamos con partes relacionadas	710.145	(100.000)
Obligaciones con instituciones financieras	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	710.145	(100.000)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(80.932)	146.099
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	146.099	-
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	65.167	146.099



Ing. Felipe Bernal Angel
Gerente General



Ing. Diana Mosquera
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

INMODERNA S. A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

INMODERNA S. A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública del 29 de julio de 1988 con el nombre INMOBILIARIA BAREGUAYAS S. A., en Ecuador, regulada por la ley de Compañía, con un plazo de duración de 100 años en inscrita en el Registro Mercantil con fecha 28 de diciembre de 1988.

Sus oficinas administrativas y operativas se encuentran ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

2. Operaciones

El objeto principal de la Compañía lo constituye la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 "Presentación de Estados Financieros" de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre de 2018; las NIIF para las PYMES fueron emitidas en junio del año 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y modificadas en el año 2015, siendo estas modificaciones efectivas para periodos anuales que iniciaron desde el 1 de enero de 2017, y no existen cambios y/o modificaciones adicionales que deban ser mencionadas. Esta normativa se ha aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de presentación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

b) Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

INMODERNA S.A.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de **INMODERNA S. A.**, tales como:

Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

- Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

INMODERNA S.A.

Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa, al cierre de los estados financieros, un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía; a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar.

Deterioro de activos

A cada fecha del balance, la Administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Vida útil de las Propiedades y equipos

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo

La estimación de la Administración de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tales como: tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de las (OBD) y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos.

Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Muebles, equipos y otros, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establecen los siguientes parámetros que deben considerarse:

INMODERNA S.A.

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

e) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **INMODERNA S. A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) Instrumentos financieros básicos

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en bancos, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (cuentas por cobrar a partes relacionadas) y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (cuentas por pagar a partes relacionadas).

Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

INMODERNA S.A.

i) Efectivo en bancos

El efectivo está compuesto por efectivo en depósitos monetarios en bancos locales.

ii) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por los arriendos que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar, si los hubiere. Los plazos de créditos se conceden desde los 30 días hasta los 90 días.

iii) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones, y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

iv) Cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas.

Las cuentas por cobrar a accionistas y compañías relacionadas son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Proviene principalmente de préstamos realizados. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

v) Cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas.

Comprenden préstamos otorgados por sus partes relacionadas, los cuales no generan intereses y no se ha determinado un plazo de vencimiento para el cumplimiento de estas obligaciones.

g) Propiedades y equipos, neto

Son reconocidos como Edificios y equipos, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo (12 meses).

Se encuentran registrados a su costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor, si las hubiere.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han establecido indicios de deterioro.

INMODERNA S.A.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Los edificios y equipos se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de los edificios y equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables si fuere el caso, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

ii) Medición posterior

Los elementos de edificios y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual los edificios y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor identificadas.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los edificios y equipos se imputan a resultados. La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de equipo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

h) **Depreciación de las Propiedades y equipos**

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de los activos. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos. A continuación, se presentan las vidas útiles estimadas por la Administración para el cálculo de la depreciación para cada categoría de las propiedades, muebles, equipos y vehículos:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>
Edificios	40
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Otros activos	10

La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

i) **Deterioros de activos de larga duración**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro

INMODERNA S.A.

y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

j) Impuesto a la renta:

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

INMODERNA S.A.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades era del 22%, y a partir del 1 de enero de 2018 la tarifa general de impuesto a la renta para las sociedades es del 25%.

ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de INMODERNA S. A. generan el reconocimiento de activos y/o pasivos por impuestos diferidos.

k) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

INMODERNA S.A.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen situaciones que a criterios de la Administración de INMODERNA S. A. requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

l) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido

Participación de los empleados en las utilidades

De conformidad con las disposiciones laborales vigentes, la Compañía paga a sus empleados una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se reconoce en los resultados del período en el cual se devenga.

Gratificación por beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones legales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- Décimo tercer sueldo. - O bono navideño, es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen el derecho opcional a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.
- Décimo cuarto sueldo. - O bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago. Los trabajadores tienen el derecho opcional a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de este beneficio anual.
- Fondo de reserva. - Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios. Este beneficio se lo puede recibir en parte proporcional cada mes, de acuerdo a lo requerido por el trabajador.
- Aporte patronal al IESS. - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.
- Descanso Vacacional.- la Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un

INMODERNA S.A.

período ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Beneficios post - empleo y por terminación

Beneficios post – empleo – jubilación patronal y desahucio

Las disposiciones del Código del Trabajo establecen la responsabilidad de los empleadores de pagar a sus trabajadores que entre 20 y 25 años o más, hubieran prestado servicios continuados o interrumpidos, el beneficio por jubilación patronal, así como también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los trabajadores con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio.

Los beneficios post-empleo representan planes de beneficios definidos por concepto de jubilación patronal e indemnización por desahucio. El efecto acumulativo de la OBD se reconoce en los resultados del período y el pasivo reconocido en el estado de situación financiera por los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de cierre de los estados financieros.

La Compañía ha establecido como política contable el registro de la Provisión de Jubilación Patronal, por lo cual, se presenta un pasivo y un gasto sobre los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Beneficios de terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de finiquitar el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral ecuatoriana, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro. En base a lo antes indicado, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración estima que no es necesario reconocer un pasivo por este concepto.

m) Capital social y reservas

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legal y facultativa y, los resultados acumulados. El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

INMODERNA S.A.

Aporte para futura capitalizaciones

Comprende los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, y que por lo tanto califican como patrimonio.

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de Facultativa

La Ley de Compañías dispone que de las utilidades de cada ejercicio económico se podrá establecer una reserva facultativa de acuerdo a las necesidades y requerimiento de los accionistas de la Compañía.

Reserva de Capital

Esta cuenta proviene de la aplicación NEC 17. El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los fundadores en caso de liquidación.

Resultados Acumulados

Incluyen los Resultados por Aplicación de NIIF por Primera Vez y todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

- Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados. El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía, podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- Superávit por Valuación

Proviene del efecto de la medición a valor razonable de los terrenos y edificios. El saldo de esta cuenta registrará las disminuciones del valor razonable de los elementos previamente revaluados en la medida que exista el saldo acreedor en relación con ese activo y puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea vendido o utilizado por la Compañía.

INMODERNA S.A.

- Resultados acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

n) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

o) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el producto al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de los arrendamientos y ventas de bienes inmuebles propiedad de la Compañía y se presentan neto de cualquier devolución que la Compañía pueda recibir descuentos o rebajas que pueda otorgar.

p) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

q) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

INMODERNA S.A.

Flujos de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

r) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

INMODERNA S.A.

4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

La Administración supervisa la gestión de estos riesgos controlando el cumplimiento del marco regulatorio respecto al riesgo financiero. La gerencia procura que las actividades con riesgo financiero en las que se involucra la Compañía estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las políticas internas.

Las actividades para propósitos de gestión del riesgo son llevadas a cabo por ejecutivos que tienen las habilidades, la experiencia y la supervisión apropiada.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso:

a) Riesgos Financieros

i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

Deudores por arrendamientos

La Compañía posee varias cuentas por cobrar a Clientes, las cuales se han generado de acuerdo al plazo de crédito que se otorga, el cual va desde los 30 días hasta los 90 días plazos. Generalmente, las cuentas por cobrar clientes se recuperan en el corto plazo, sin embargo, en el caso de cuentas de dudoso recaudo, la Administración analiza su riesgo de recuperación y registra una provisión para dichas cuentas.

ii) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de la mercadería, etc., afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus activos financieros. El objetivo de la Administración, es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

INMODERNA S.A.

- Riesgo de tasa de interés

Las políticas en la administración de este riesgo son establecidas por la gerencia y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de tasas de interés. La Compañía tiene como política, de ser necesario, obtener financiamiento de compañías relacionadas, cuyas obligaciones generan interés y tienen fecha de vencimiento.

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

Las obligaciones principales de la Compañía son pasivos financieros mantenidos con compañías relacionadas; en tal sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

c) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

5. Transacciones con partes relacionadas

Durante el año 2018 y 2017, la Compañía en el curso de sus operaciones ha realizado transacciones por cuentas y préstamos de compañías relacionadas:

INMODERNA S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar relacionadas, corto plazo:</u>		
Empresarios y Asesores Empase C. A.	14.372	-
Inmobiliara Inmoagosto C.A.	6.000	-
Grupo Vilaseca Pte. Ltd.	10.758	-
Seciar States Co. Limited	-	10.758
	31.130,00	10.758,00
<u>Cuentas por pagar relacionadas, corto plazo:</u>		
Islandcorp S. A.	568.061	-
	568.061	-
<u>Cuentas por pagar relacionadas, largo plazo:</u>		
Ecuador Natural S.A. Ecuánatural	939.653	806.362
Seciar States Co. Limited	792.903	784.110
	1.732.556	1.590.472

6. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	585	580
Instituciones financieras locales	64.582	145.519
	65.167	146.099

El efectivo en bancos no tiene restricciones para su uso.

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:		
Clientes [1]	1.316.221	644.414
Otras Cuentas por Cobrar	34.202	90.194
Anticipo Compras Locales	22.504	165
	56.706	90.359
	1.372.927	734.773

[1] Las cuentas cobrar generalmente tienen rotación de 30 a 90 días plazo, de adjunta un detalle de la antigüedad:

INMODERNA S.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Por Vencer	-	-
De 1 a 30 días	1.295.302	607.719
De 31 a 60 días	6.669	36.695
De 61 a 90 días	503	-
Mayores a 90 días	13.748	-
Subtotal Vencidos	<u>1.316.222</u>	<u>644.414</u>
Total Cuentas por Cobrar	<u>1.316.222</u>	<u>644.414</u>

8. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de los Activos por impuestos corrientes, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito Tributario de IVA	43.162	61.478
Reclamo Fiscal por Pago Excesó Retenciones.	91.446	30.087
	<u>134.608</u>	<u>91.565</u>

9. Propiedades y equipos, neto

Un detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	(US Dólares)							
	Saldo al 01.ene.2017	Adiciones	Fusión	Ventas	Saldo al 31.dic.2017	Adiciones	Ventas	Saldo al 31.dic.2018
Depreciables								
Edificios	345.956	-	-	(345.956)	-	-	-	-
Maquinarias y equipos	-	-	7.481	(7.481)	-	-	-	-
Vehículos	-	-	-	-	-	-	-	-
Muebles y Enseres	-	-	755	-	755	-	-	755
Equipos de Computación	-	-	24.924	-	24.924	6.898	(3.422)	28.400
Proyecto en Proceso	4.906	-	24.000	(4.906)	24.000	289.401	-	313.401
Total costo	350.862	-	57.160	(358.343)	49.679	296.299	(3.422)	342.556
Depreciación acumulada	-	(1.119)	(10.699)	7.481	(4.337)	(14.662)	2.566	(16.433)
Valor en Libros	350.862	(1.119)	46.461	(350.862)	45.342	281.637	(856)	326.123

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen restricciones y/o gravámenes sobre las propiedades y equipos que se presentan en los estados financieros de la Compañía.

INMODERNA S.A.

10. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión representan un derecho fiduciario inmobiliario en el cual se ha entregados por la Compañía Inmoderna S. A. al Fideicomiso inmobiliario Integral Vilanova como constituyente y beneficiario para la ejecución del proyecto inmobiliario Vilanova.

11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un detalle de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar, tal como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas, Documentos y Otras por pagar		
Proveedores locales	265.892	331.681
Proveedores del exterior	24.464	5.767
	<u>290.356</u>	<u>337.448</u>
Reposición por liquidar	248	285
Otros	43.559	1.792.393
	<u>43.807</u>	<u>1.792.678</u>
	<u>334.163</u>	<u>2.130.126</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente servicios prestados para la evaluación técnica del terreno para desarrollo.

12. Beneficios a empleados

El detalle de los beneficios a empleados, durante el año terminado el 31 de diciembre 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Contribuciones de seguridad social	13.373	14.979
Sueldos por pagar	25.570	-
Beneficios sociales (principalmente legales)	91.338	35.770
Participación a trabajadores	12.221	-
Reserva para pensiones de jubilación patronal [1]	122.082	118.684
Reserva para indemnizaciones por desahucio [1]	52.337	33.860
	<u>316.921</u>	<u>203.293</u>
Pasivos corrientes	142.502	50.749
Pasivos no corrientes	174.419	152.544
	<u>316.921</u>	<u>203.293</u>

INMODERNA S.A.

[1]Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente

	<i>(US Dólares)</i>		
	Jubilación patronal	Indemnizaciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos			
al 31 de diciembre de 2017	118.684	33.860	152.544
Reserva trabajadores salidos	11.602	3.366	14.968
Costo por servicios actuales	37.064	17.795	54.859
Costo financiero	4.919	2.111	7.030
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(4.119)	(5.002)	(9.121)
Pago de prestaciones regulares	(47.193)	-	(47.193)
Pérdida (ganancia) actuarial en ORI por ajustes	1.125	207	1.332
Obligaciones por beneficios definidos			
al 31 de diciembre de 2018	122.082	52.337	174.419

Según se indica en el Código de Trabajo, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados.

La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos. Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

INMODERNA S.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	8,21%	8,21%
Tasa de incremento salarial	3,91%	3,91%
Tasa de rotación (promedio)	-18,75%	-18,75%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

13. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 517.500 (17.500 en el año 2017) acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Con escritura del 3 de diciembre de 2018, la junta general accionista decidió aumentar su capital social en US\$500.000.

Restricciones a las utilidades

Utilidades disponibles

El remanente de las utilidades disponibles que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, y que no se hubieren repartido a los accionistas o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser utilizado para incrementar el capital social. La Administración de la Compañía se encuentra analizando el destino de las utilidades disponibles.

Durante el año 2018, la junta General Extraordinaria de Accionistas, decidió absorber pérdidas acumuladas por US\$ 404.501.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera

INMODERNA S.A.

y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

14. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes

(a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tasa impositiva del 25% aplicable a las utilidades gravables (25% sobre las utilidades del año 2017). Sin embargo, si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto se reducirá en un 10% de la utilidad del ejercicio. Un detalle de la conciliación tributaria por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultado neto	81.473	(396.359)
Menos: 15% participación a trabajadores	(12.221)	-
Ganancia antes de impuesto a la renta	69.252	(396.359)
Más: Gastos no deducibles	134.535	-
Base imponible	203.787,00	(396.359)
Impuesto a la renta causado	50.947	-
Anticipo calculado	20.568	34.187
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	(50.947)	(34.187)
Menos: Anticipos de impuesto a la renta	20.568	34.187
Menos: Retenciones de impuesto a la renta exterior	91.738	-
Menos: Retenciones de impuesto a la renta nacional	30.087	-
Valor a favor del contribuyente (Impuesto a la renta por pagar)	91.446	34.187

Anticipo de Impuesto a la Renta

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es el cálculo en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definido, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución pudiendo ser aplicables de acuerdo a las normas que rigen la devolución de este anticipo. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, el anticipo de impuesto a la renta calculado ha sido inferior al Impuesto a la renta causado respectivo.

(b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

INMODERNA S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de IR	14.852	16.103
Retenciones en la fuente de IVA	4.770	11.430
IVA por Pagar	124.486	-
Total	144.108	27.533

Los pasivos por impuestos corrientes, son liquidados de acuerdo a la fecha de exigibilidad determinada por el organismo de control.

(c) Impuesto diferido

La compañía al 31 de diciembre de 2018 reconoció un activo impuesto diferido por US\$268.315; el cual se cargó a resultados.

Este impuesto diferido se calculó mediante el requerimiento de provisión por jubilación patronal y desahucio, según gasto no deducible temporal, y; por la pérdida tributaria entre las pérdidas del ejercicio y los gastos no deducibles.

(d) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2015 al 2018.

(e) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) de los Estados Unidos de América deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia; los cuales deberán ser presentados en un plazo no mayor de dos meses; contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

INMODERNA S.A.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia, por lo que, no se han generado ajustes por precios de transferencia que afecten la determinación del impuesto a la renta de los años terminados a dicha fecha.

(f) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- La tenencia de inversiones en el 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 meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados 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.
- La tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- 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 parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- 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.

15. Gastos de administración y de ventas

Un resumen de los gastos de administración por su naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

INMODERNA S.A.

Gastos de ventas

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyecto	300.159	515.425
Sueldos	298.420	376.834
Asesoría	260.238	433.564
Honorarios Profesionales	171.675	25.217
Beneficios Sociales	122.868	125.553
Guardiania	99.133	68.537
Arriendo	98.907	62.752
Comisiones	91.624	147.583
Incentivos	81.000	12.550
Publicidad y Propaganda	46.267	113.450
Renta Vehículos	27.914	-
Indemnizaciones Laborales	22.930	45.929
Otros Gastos	144.136	247.469
	1.765.271	2.174.863

Gastos de Administración

<u>Detalle</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos	192.824	201.217
Beneficios Sociales	89.499	76.198
Arriendo	39.667	40.117
Jubilación	26.431	8.404
Impuestos y Contribuciones	24.808	23.450
Iva Gastos	21.384	10.043
Honorarios Profesionales	18.106	73.575
Desahucio	15.777	3.251
Renta Vehículos	13.454	-
Servicios Básicos	7.202	5.914
ISD	5.357	310
Transporte y movilización	5.229	3.874
Otros Gastos	128.632	97.569
	588.370	543.922

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de este informe (20 de febrero de 2019), se aprobaron leyes y/o entraron en vigencia nuevas leyes de carácter general que directa o indirectamente pudieran tener un efecto sobre los estados financieros. Entre estas leyes mencionamos las siguientes:

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para el establecimiento de polos de desarrollo (COPCI); y, a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016

En el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 433, de fecha jueves 21 de febrero de 2019, se publicó la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) y a la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, emitida por la Asamblea Nacional de la República del Ecuador.

INMODERNA S.A.

Reformas al COPCI:

- La principal reforma al COPCI implica la incorporación de la figura de "POLOS DE DESARROLLO", los cuales son espacios territoriales con potencialidad al desarrollo productivo y atracción de inversiones. El alcance de los Polos de Desarrollo los deberá definir el órgano rector de la producción.
- El órgano rector de la producción autorizará, regulará y controlará el establecimiento de Polos de Desarrollo, priorizando las jurisdicciones de menor desarrollo económico del territorio nacional. La conformación de un Polo de Desarrollo, será a través de la iniciativa pública o privada individual o en forma asociativa, con el patrocinio de gobiernos autónomos.
- Al momento de la solicitud de aprobación de constitución de un Polo de Desarrollo, se establecerán los incentivos que los actores de mercado que interactúen dentro de cada proyecto tendrán.

Reformas a la Ley de Solidaridad:

Respecto de la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, se incorporan incentivos en el ámbito educativo, laboral y tributario.

- Los incentivos educativos se concentran en el desarrollo de carreras relacionadas a la agricultura, agroindustria, innovación, fomento productivo, ciencias del mar, y tendientes a construir la infraestructura necesaria, en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Los incentivos a nivel de empleo, promueven la contratación de talento humano local, de jóvenes, y de adultos mayores en condiciones justas y dignas. También se determina que la banca pública deberá otorgar facilidad en crédito a aquellos emprendedores que realicen actividades productivas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- En el aspecto tributario, se incorpora la posibilidad de los contribuyentes residentes en las zonas afectadas por el Terremoto, de solicitar la exoneración del pago de anticipo del impuesto a la renta en los ejercicios fiscales que consideren oportunos, cuando mantengan pérdidas por este suceso.

Las modificaciones, disposiciones y plazos determinados por la Ley Reformatoria, entraron en vigencia desde su publicación en el Registro Oficial, desde el 20 de febrero del 2019.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **INMODERNA S. A.** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación el 18 de febrero de 2019; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.