

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
Con el Informe de los Auditores Independientes**

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	3 - 5
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estados de Situación Financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de caja	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 19
Abreviaturas	
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
UAFE	Unidad de Análisis Financiero y Económico
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas:

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado 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 fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. 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 la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Énfasis

Pandemia Covid - 19

Queremos llamar la atención sobre las Notas 1 y 17 de los estados financieros, en referencia con la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional del Ecuador a partir del 13 de marzo de 2020 para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y las operaciones futuras.

4. Otros Informes

La Administración es responsable de otra información, que comprende el informe de la Gerencia General de la empresa, el informe del comisario, dicha otra información incluyen los estados financieros que sirvieron de base para el examen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento de esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección 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 de la Compañía es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

6. 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 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 conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; y, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada. Con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificado y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. Informe de cumplimiento tributario ICT

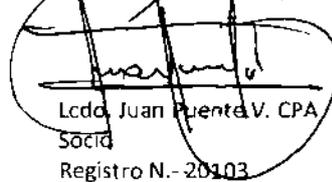
En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un informe de Cumplimiento Tributario por parte de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, este informe requerido por disposiciones legales se emitirá por separado.

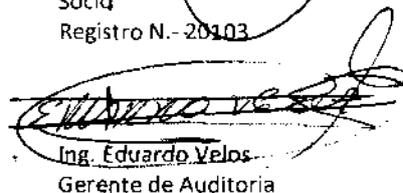
8. Informe sobre Procedimientos Acordados para la Revisión por parte del Auditor Externo de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

En observancia con la disposición emitida por la Unidad de Análisis Financiero Económico UAFE la compañía **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2019, está obligada a presentar el informe requerido por la UAFE, este informe se emitirá por separado.

Auditory & Accounts S.A.

Auditory & Accounts S.A.
SC-RNAE-0677
Quito - Ecuador
Junio 22, 2020


Lcdo. Juan Puentes V. CPA
Socia
Registro N.- 20103


Ing. Eduardo Velos
Gerente de Auditoria

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

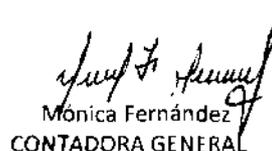
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	8.415	91.759
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	291.026	607.617
Proyectos y construcciones en curso	6	349.119	57.808
Impuestos corrientes y otros pagos anticipados	7	<u>50.111</u>	<u>18.218</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		698.672	775.401
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	8	<u>5.030.357</u>	<u>5.085.712</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		5.030.357	5.085.712
TOTAL DE ACTIVOS		<u>5.729.029</u>	<u>5.861.113</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	9	911.485	866.323
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	10	223.402	312.342
Impuestos corrientes por pagar y beneficios de empleados	11	9.216	7.025
Otros pasivos corrientes	12	<u>50.062</u>	<u>118.641</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.194.166	1.304.331
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	13	<u>209.818</u>	<u>206.298</u>
TOTAL DE PASIVOS		1.403.984	1.510.630
Patrimonio			
Capital social	14	2.107.880	2.107.880
Reserva legal		31.627	30.706
Otros resultados integrales		2.024.805	2.066.414
Resultados acumulados		144.562	136.274
Resultado del ejercicio		<u>16.171</u>	<u>9.208</u>
Total Patrimonio		<u>4.325.045</u>	<u>4.350.483</u>
TOTAL DE PASIVOS MAS PATRIMONIO		<u>5.729.029</u>	<u>5.861.113</u>



Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL



Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

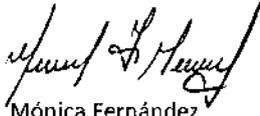
ESTADOS DEL RESULTADOS INTEGRALES

Por los años que terminados Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares americanos)

	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
INGRESOS		
Arriendos de terrenos	148.765	110.445
Intereses bancarios	<u>0</u>	<u>0</u>
	148.765	110.445
GASTOS DE OPERACIÓN		
	<u>310.856</u>	<u>134.918</u>
	<u>-310.856</u>	<u>-134.918</u>
UTILIDAD EN OPERACIÓN	-162.090	-24.473
OTROS INGRESOS	234.538	88.719
OTROS EGRESOS	<u>-51.413</u>	<u>-49.464</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A AL RENTA	21.034	14.782
Impuesto a la renta	<u>-4.863</u>	<u>-5.573</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	16.171	9.208
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>16.171</u>	<u>9.208</u>


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

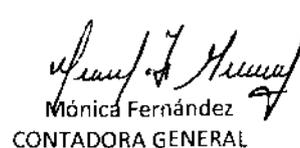
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los períodos terminados Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Ajustes por adopción de NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total del Patrimonio
Diciembre 31, 2017	2.107.880	28.369	2.094.660	249.824	23.370	4.504.103
Transferencia				23.370	-23.370	0
Apropiación de reserva legal		2.337		-2.337		0
Ventas de propiedad plana y equipo			-28.246			-28.246
Provisión de dividendos				-134.583		-134.583
Resultado del ejercicio					9.208	9.208
Diciembre 31, 2018	2.107.880	30.706	2.066.414	136.274	9.208	4.350.483
Transferencia				9.208	-9.208	0
Apropiación de reserva legal		921		-921		0
Ventas de propiedad plana y equipo			-41.609			-41.609
Resultado del ejercicio					16.171	16.171
Diciembre 31, 2019	2.107.880	31.627	2.024.805	144.562	16.171	4.325.045


 Juan Dalmau P.
 GERENTE GENERAL


 Mónica Fernández
 CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cuentas por cobrar y otros activos	-134.033	424.823
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-525.912	-112.480
Impuesto a la renta	-5.573	-9.529
Intereses pagados	<u>0</u>	<u>855</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de operación	-665.518	303.670
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	50.274	54.576
Producto de la venta de propiedad planta y equipo	<u>192.928</u>	<u>32.179</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	243.202	86.754
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones bancarias	0	-1.915
Prestamos a largo plazo	<u>338.973</u>	<u>-298.316</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en actividades de financiamiento	338.973	-300.230
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-83.344	90.194
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	<u>91.759</u>	<u>1.565</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>8.415</u>	<u>91.759</u>


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Por los años terminados Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Resultado del ejercicio	16.171	9.208
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	5.081	0
Utilidad en venta de activos fijos	-234.538	-60.424
Impuesto a la renta	4.863	5.573
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar	-18.862	1.282
(Aumento) disminución de otros activos	-291.312	300.053
(Aumento) disminución de cuentas por pagar comerciales	60.346	15.647
(Aumento) disminución de cuentas por intereses por pagar	45.162	0
(Aumento) disminución de cuentas por anticipos clientes	-263.936	0
(Aumento) disminución de otros pasivos	48.974	44.072
(Aumento) disminución en impuesto a la renta	-5.573	-9.529
(Aumento) disminución de inventarios y pagos anticipados	-31.894	-2.212
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-665.518	303.670


Juan Dalmau P.
GERENTE GENERAL


Mónica Fernández
CONTADORA GENERAL

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresadas en dólares americanos)

1. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2012 como año de implementación de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A partir de la evaluación de la gerencia al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros se han elaborado bajo hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los Gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas para prevenir la propagación del COVID-19, que afectan las diferentes actividades económicas. Aunque la entidad espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible debido a la evaluación y los planes para recuperarse por parte de la gerencia; y considera que no hay riesgo de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se la ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

2. INFORMACION GENERAL

INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A., es una sociedad anónima constituida en febrero de 2010 de conformidad con la Ley de Compañías y de acuerdo con regulaciones vigentes. La Compañía tiene como objeto social el negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles. El domicilio legal de la Compañía es en la ciudad de Quito.

3. BASES DE PRESENTACION Y POLITICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, que son Dólares Americanos (US\$).

Nuevos Pronunciamientos Contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación	Fecha de modificación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	jul-09	may-15
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 4	Estado de Situación Financiera	jul-09	may-15
Sección 5	Estado de Resultado Integral	jul-09	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	jul-09	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	jul-09	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	jul-09	may-15
Sección 10	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	jul-09	may-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los instrumentos financieros	jul-09	may-15
Sección 13	Inventarios	jul-09	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	jul-09	may-15
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	jul-09	may-15
Sección 16	Propiedades de Inversión	jul-09	may-15
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	jul-09	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	jul-09	may-15
Sección 20	Arrendamientos	jul-09	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	jul-09	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	jul-09	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	jul-09	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	jul-09	may-15
Sección 25	Costos por Préstamos	jul-09	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	jul-09	may-15
Sección 27	Deterioro del Valor de los Activos	jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	jul-09	may-15
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Ocurridos después del periodo sobre el que se informa	jul-09	may-15
Sección 33	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	jul-09	may-15
Sección 34	Actividades Especializadas	jul-09	may-15

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La compañía ha efectuado la revaluación de sus bienes inmuebles registrando el correspondiente ajuste en base al avalúo comercial indicado en la carta de pago del impuesto predial.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

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

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

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

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

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en la fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente, la tasa vigente al 31 de diciembre del 2019 es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>DICIEMBRE 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja chica oficina	80	80
Banco bolivariano	3.336	12.340
Banco pichincha	5.000	79.339
Total	<u>8.415</u>	<u>91.759</u>

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a las cuentas comerciales por cobrar a clientes y compañías relacionadas. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de esta cuenta es lo siguiente:

	<u>DICIEMBRE 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Famadal	75.446	299.980
Textiles Mar y Sol	167.560	197.560
Banyotes S.A.	19.770	76.664
Prestamos a terceros	1.050	10.967
Otros por cobrar	27.199	22.446
Total	<u>291.026</u>	<u>607.617</u>

6. PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO

El saldo de esta cuenta está constituido por gastos incurridos en el Proyecto Tarrassa y Santa Cecilia. El detalle de los gastos incurridos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios arquitectonicos	1.000	1.000
Honorarios profesionales	20.012	15.990
Tramites municipales	0	577
Movimiento de tierras	0	12.000
Cemento bloques	34.564	3.342
Varilla y estructura metalica	83.338	18.128
Mano de obra directa	0	6.770
Obras Preliminares	76.522	0
Suministros y servicios tarifa 0%	94.398	0
Acabados	39.285	0
Total	<u>349.119</u>	<u>57.808</u>

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Credito tributario IVA	35.394	1.776
Retenciones del IVA	518	71
Anticipo impuesto a la renta	1.023	0
Retenciones en la fuente	12.234	15.428
Impuesto a la salida de divisas	942	942
Total	<u>50.111</u>	<u>18.218</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Histórico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>2.019</u>	<u>2.018</u>
Terrenos (A)	4.984.630		4.984.630	5.085.712
Instalaciones	50.808	5.081	45.727	0
Total	<u>5.035.438</u>	<u>5.081</u>	<u>5.030.357</u>	<u>5.085.712</u>

(A) Los bienes de la Compañía están constituidos por 66 lotes de terrenos con una extensión total de 31.565,39 m², los cuales se encuentran ubicados en el sector del Ponciano bajo Urbanización Mar y Sol. Estos terrenos han sido ajustados de acuerdo con la carta de pago del impuesto predial.

El movimiento de propiedades, neto es como sigue:

	<u>Costo</u> <u>Histórico</u>	<u>Depreciación</u> <u>Acumulada</u>	<u>Valor</u> <u>Neto</u>
Diciembre 31, 2017	5.140.287	0	5.140.287
Ventas/Bajas	<u>-54.576</u>		<u>-54.576</u>
Diciembre 31, 2018	5.085.712	0	5.085.712
Adiciones	50.808		50.808
Ventas/Bajas	<u>-101.081</u>		<u>-101.081</u>
Gasto depreciación 2019		<u>-5.081</u>	<u>-5.081</u>
Diciembre 31, 2019	<u>5.035.438</u>	<u>-5.081</u>	<u>5.030.357</u>

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamo Banco del Exterior (A)	819.184	819.184
Interes préstamo Banco del exterior	<u>92.301</u>	<u>47.139</u>
Total	<u>911.485</u>	<u>866.323</u>

(A) El 28 de noviembre de 2019 se renegoció los dos préstamos que la empresa adquirió el año anterior con USB Bank por USD 307.194 y USD 511.990 con un plazo de 365 días, contados desde la fecha de renovación del crédito, con una tasa de interés anual de 5,513%.

10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores de servicios	202.536	23.632
Anticipo de clientes	<u>1.802</u>	<u>284.802</u>
Garantías arriendos	<u>19.064</u>	<u>3.907</u>
Total	<u>223.402</u>	<u>312.342</u>

11. IMPUESTOS CORRIENTES Y BENEFICIOS DE EMPLEADOS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IVA por pagar	1.710	970
Retenciones del IVA por pagar	<u>98</u>	<u>94</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>4.863</u>	<u>5.573</u>
Retenciones en la fuente por pagar	<u>2.545</u>	<u>388</u>
Total	<u>9.216</u>	<u>7.025</u>

12. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terceros		
Mónica Fernández	62	84
Monserrat Llatjos	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	50.062	84
Compañías relacionadas		
Banyotes S.A.	0	7.920
Famadal S.A.	<u>0</u>	<u>110.638</u>
	0	118.558
Total	<u><u>50.062</u></u>	<u><u>118.641</u></u>

13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Juan Fernando Dalmau	70.028	68.855
Maria Lorena Dalmau	69.363	68.189
Sra. Mariana Pinto de Dalmau	<u>70.428</u>	<u>69.255</u>
Total	<u><u>209.818</u></u>	<u><u>206.298</u></u>

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **INVENTOS INMOBILIARIOS INMOINVENTOS S.A.**, al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fue de US\$ 2.107.880 divididos en Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ocho acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, numeradas de la cero uno a la Dos Millones Ciento Siete Mil Ochocientos Ocho, el detalle de los accionistas con su participación en el capital social al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Capital</u> <u>Pagado (USD)</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>Número de</u> <u>Acciones</u>
Dalmau Pinto Juan Fernando	702,626.00	33.33	702,626.00
Dalmau Pinto María Lorena	702,627.00	33.34	702,627.00
Pinto Dávila Rosa Mariana de Jesus	<u>702,627.00</u>	<u>33.33</u>	<u>702,627.00</u>
TOTAL	<u><u>2,107,880.00</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>2,107,880.00</u></u>

14. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

15. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 diciembre del 2019 se acumula las revaluaciones de propiedad, planta y equipo por un valor de US\$ 2.024.805 (US\$ 2.066.414 al 31 de diciembre de 2018), en base a la carta de pago del impuesto predial y en apego a la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G. 11.015 del 30 de diciembre del 2012. Este saldo se va utilizando en la parte proporcional de la venta de los lotes de terreno.

16. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

El 31 de diciembre de 2019 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud OMS, comunico sobre el brote de la epidemia por coronavirus (Covid-19), que fue descubierto y notificado por primera vez en Wuhan (China), el miércoles 11 de marzo de 2020 la epidemia fue declarada pandemia. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos de todos los países del mundo adopten medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades para contener el virus que afectan a todas las actividades económicas. No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

Excepto por lo que se indica en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre de 2019 y a la fecha de emisión del informe por parte de los auditores externos (junio 22 de 2020); no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

18. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

19. LEY ORGANICA DE SIMPLIFICACION Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA

A finales del año 2019 el Gobierno Nacional emite la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria la misma que fue publicada en el suplemento del registro oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, mediante esta Ley se realizan reformas en el ámbito tributario, siendo lo más importante lo siguiente:

- ✓ Se establece una contribución única y temporal sobre los ingresos gravados declarados por el año 2018 a ser pagados en los años 2020, 2021 y 2022 de acuerdo con los siguientes parámetros:

Ingresos gravados		
Desde	Hasta	Tarifa
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.001	10.000.001	0,15%
10.000.001	En adelante	0,20%

Este impuesto no constituye crédito tributario, y es un gasto no deducible, el valor del impuesto no debe ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018.

- ✓ Se elimina el anticipo de impuesto a la renta, creándose a criterio de las compañías un anticipo voluntario cuyo valor resulta del impuesto causado menos las retenciones en la fuente del año corriente.
- ✓ Los contribuyentes cuyos ingresos superen los US\$ 100 mil anuales no podrán deducirse los gastos personales que indica la Ley, salvo el caso de que el sujeto pasivo tenga enfermedades catastróficas, huérfanas o raras plenamente comprobables.
- ✓ Las deducciones por provisiones para jubilación patronal serán deducibles de aquellos empleados que cumplan más de 10 años de servicio, sin embargo, se condiciona que los valores provisionados se mantengan en un fondo de inversión en empresas dedicadas a dichas actividades autorizadas por el Mercado de Valores.
- ✓ Se grava IVA tarifa 12% a nuevos bienes y servicios, así como también se incluyen nuevos bienes y servicios con tarifa 0%.
- ✓ Se crea un impuesto progresivo a las fundas plásticas \$0.04 en 2020, \$0.06 en 2021 y \$ 0.08 en el 2022, a partir del año 2023 la tarifa será del \$0.10.
- ✓ Se establece un régimen impositivo obligatorio para la Microempresas con implicaciones para el impuesto a la renta, IVA e ICE.