

INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

---

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 COMPARATIVO 2017

**INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3 - 6
Estado de Resultados	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 21

**Abreviaturas usadas:**

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América  
NIC - Normas Internacionales de Contabilidad  
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera  
Compañía - INMOBILIARIO LOCARMI S.A.
-

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores accionistas de la compañía INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

### **Dictamen sobre los Estados Financieros**

He auditado el balance general que se acompaña de la Compañía INMOBILIARIA LOCARMI S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA LOCARMI S.A., al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Independencia**

Somos independientes de INMOBILIARIA LOCARMI S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración de INMOBILIARIA LOCARMI S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basadas en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Otros Asuntos**

De acuerdo a la resolución SCVS-INC-DNCDN-2016-11 de la Superintendencia de Compañías, INMOBILIARIA LOCARMI S.A. está obligada a presentar estados financieros auditados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, por ser considerada de interés público.

Mayo 20, 2019  
RNAE, No. 1227  
Guayaquil, Ecuador

  
Verónica Villacis Salinas  
Auditor Independiente

**INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2018  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos	4	80	597
Cuentas por cobrar comerciales y otras			
Cuentas por cobrar	5	1,223	612
Activos por impuestos corrientes	6	<u>30</u>	124
Total activos corrientes		<u>1,333</u>	<u>1,333</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>1,333</u>	<u>1,333</u>
<b>PATRIMONIO</b>	8		
Capital social		800	800
Reserva legal		158	158
Resultados acumulados		<u>375</u>	<u>375</u>
Total patrimonio		<u>1,333</u>	<u>1,333</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,333</u>	<u>1,333</u>

  
Maritza Looor Carmigniani  
Gerente General

  
Andrés Pacheco Avilés  
Contador

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Estado de Resultados Integrales  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
VENTAS		-	6,200
Gastos de administración	9	-	(5,398)
Otros ingresos (gastos), neto		-	(427)
Total gastos		-	(5,825)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		-	375
Menos gasto por impuesto a la renta Corriente	6	-	(94)
UTILIDAD DEL AÑO		-	<u>281</u>

  
Maritza Lóor Carmigniani  
Gerente General

  
Andrés Pacheco Avilés  
Contador

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva legal	Resultado acumulado	Total
DICIEMBRE 31, 2016	800	-	790	1,590
Transferencia		158		158
Pago de Dividendos			(790)	(790)
Resultado Integral del ejercicio	-	-	375	375
DICIEMBRE 31, 2017	800	158	375	1,333
Resultado Integral del ejercicio	-	-	-	-
DICIEMBRE 31, 2018	800	158	375	1,333

  
 Mariela Koor Carmigniani  
 Gerente General

  
 Andrés Pacheco Avilés  
 Contador

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	-	6,200
Pagado a proveedores, trabajadores y otros		
Otros ingresos	(517)	(5,841)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(517)	359
<b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados	-	(790)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Efecto neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(517)	(431)
Saldo al comienzo del año	597	1,028
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>80</u>	<u>597</u>

  
\_\_\_\_\_  
Maritza Loór Carnigniani  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Andrés Pacheco Avilés  
Contador

Ver notas a los estados financieros

---

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018.

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 07 de septiembre de 2015, inscrita en el registro Mercantil del cantón Guayaquil el 10 de septiembre de 2015, iniciando sus operaciones en el mismo ejercicio. Está ubicada Los Olivos Solar 3 Manz A.

Su actividad económica principal es la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios.

### **2. IMPORTANCIA RELATIVA**

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

### **3. BASE DE PRESENTACIÓN**

#### **3.1 Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **3.2 Moneda funcional**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se miden al dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad, de acuerdo con la sección 30 Moneda Funcional de la Entidad en su párrafo 30.2 de la NIIF para PYMES.

#### **3.3 Bases de preparación**

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente que ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

### **3.4 Instrumento financiero**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**3.5 Activos financieros.** - La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), en su Sección 11, han establecido tres categorías para la clasificación de los activos financieros: al valor razonable con cambios en resultados, instrumentos de deuda medidos al costo amortizado e instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro del valor. La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: efectivo, bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**Método de la tasa de interés efectiva.** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**3.5.1 Efectivo y bancos.** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**3.5.2 Cuentas por cobrar.** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluye cuentas por cobrar comerciales, anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes. El periodo de crédito promedio que otorga la Compañía a terceros es de 30 días promedio. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

La Administración de la Compañía realiza periódicamente un análisis con el objetivo de constituir una provisión por incobrabilidad para reducir el saldo de cuentas por cobrar a su valor de probable realización.

La referida provisión se constituye en función de la probabilidad de recuperación de todos los rubros que componen las cuentas por cobrar, sobre la base de porcentajes y rangos establecidos por la Compañía

**3.5.3 Deterioro del valor de los activos financieros.** - Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados del periodo.

## INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

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

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

- 3.5.5 **Baja en cuentas de activos financieros** - La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

### 3.6 Impuestos

- 3.6.1 **Activos por impuestos corrientes** - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado, Activos por impuestos corrientes, e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- 3.6.2 **Pasivos por impuestos corrientes** - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta. El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018.

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- 3.6.3 Impuesto a las ganancias.**- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

**Impuesto 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán 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. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 28% y 25%, respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se genera.

- 3.6.4 Impuestos corrientes y diferidos.** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### **3.7 Patrimonio.**

**Capital social.**- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

**Resultados acumulados.**- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas / Socios no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas / Socios.

### **3.8 Reconocimiento de ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de las actividades inmobiliarias, decoración y diseño de interiores; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción y pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción

### **3.9 Costos y gastos**

- 3.9.1 Costo de ventas.** - en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

- 3.9.2 Gastos.** - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; Se registran al costo histórico y se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **3.10 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **3.11 Estimaciones contables**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con (NIIF para PYMES) 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

### **3.12 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.**

Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que fueron mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

#### **Modificaciones a la NIIF 9 Instrumentos financieros**

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones afectan en el reconocimiento y medición de instrumentos financieros.

Reconocimiento y medición. El estándar contiene requerimientos en las siguientes áreas:

- Clasificación y medición. Los activos financieros son clasificados por referencia al modelo de negocios dentro del cual son tenidos y las características de sus flujos de efectivo contractuales. La versión 2014 de la NIIF 9 introduce la categoría de valor razonable a través de otros ingresos comprensivos para ciertos instrumentos de deuda. Los pasivos financieros son clasificados de manera similar a según la NIC 39, sin embargo, hay diferencias en los requerimientos que aplican a la medición del riesgo de crédito propio de la entidad.

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- **Deterioro.** La versión 2014 de la NIIF 9 introduce el modelo de pérdida de crédito esperada para la medición del deterioro de los activos financieros, de manera que ya no es necesario que un evento de crédito haya ocurrido antes que la pérdida de crédito sea reconocida.
- **Contabilidad de cobertura.** Introduce un nuevo modelo de contabilidad de cobertura que está diseñado para que esté más estrechamente alineado con la manera como las entidades emprenden actividades de administración del riesgo cuando cubren exposiciones ante el riesgo financiero y no-financiero.
- **Des-reconocimiento.** Los requerimientos para el des-reconocimiento de activos y pasivos financieros son trasladados desde la NIC 39.

De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, la Compañía reconoció y midió sus instrumentos financieros de acuerdo a la NIC 39. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

### **NIIF 15 Ingresos ordinarios derivados de contratos con clientes**

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia. El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía no ha realizado la aplicación de estas modificaciones en ya que no considera que tenga un impacto significativo en los estados financieros.

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **3.13 Normas nuevas, interpretaciones y enmiendas emitidas, pero aún no efectivas**

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

<b><u>Nuevas normas</u></b>	<b><u>Fecha de aplicación obligatoria</u></b>
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
<b><u>Nuevas interpretaciones</u></b>	<b><u>Fecha de aplicación obligatoria</u></b>
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
<b><u>Enmiendas a NIIF's</u></b>	<b><u>Fecha de aplicación obligatoria</u></b>
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

*(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

## INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### 4. BANCOS

Bancos - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan depósitos en institución financiera local sin restricción de acceso a los referidos fondos y no generan intereses por US\$80 y US\$597, respectivamente.

### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	-	612
Otras	1,223	-
Total	1,223	612

Clientes - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan valores por actividades inmobiliarias, tienen un vencimiento promedio de 30 días y no generan intereses.

### 6. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2018	2017
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario a favor de la empresa IVA	30	-
Crédito tributario a favor de la empresa IR	-	124
Total	30	124

## INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

*Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el ingreso (gasto) por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2018	2017
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	-	375
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad Gravable	-	375
Impuesto a la renta causado (1)	-	94
Anticipo Calculado (2)	-	-
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	-	94

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2018, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

### ASPECTOS TRIBUTARIOS:

El 9 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley y sus reformas establecidas en la circular No. NAC-DGECCGC19-00000003 del 9 de abril del 2019:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2018, corresponde al 25%, salvo en cualquiera de los siguientes casos, en los que la tarifa aplicable será de 3 puntos porcentuales adicionales:
  - a) La sociedad no haya cumplido el deber de informar su composición societaria hasta la fecha de vencimiento para la presentación de la declaración de impuesto a la renta.

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

- b) La sociedad que tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% de su capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.
- c) La mencionada participación accionaria en paraíso fiscal jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente sea inferior al 50% en cuyo caso la tarifa aplicará únicamente sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- d) La sociedad que informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador, y, que, por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, puede ser un titular nominal o formal, que en consecuencia no sea el beneficiario efectivo, que revele la real propiedad del capital, salvo prueba en contrario.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

## **7. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS**

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

## INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado, por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al organismo de control tributario.

### 8. PATRIMONIO

**Capital Social.** -Al 31 de diciembre del 2018, el capital social está constituido por 800 acciones a un valor nominal de US\$1.

**Reserva Legal.** -La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Resultados Acumulados.** -Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

### 9. COSTO Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos de administración y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Un detalle de los gastos de administración y ventas es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2018	2017
Mantenimiento y reparaciones	-	2,791
Suministros y Materiales	-	1,764
Impuestos y contribuciones	-	143
Otros Gastos no operacionales	-	700
Total	-	<u>5,398</u>

## **INMOBILIARIA LOCARMI S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

#### **10.1. Gestión de riesgos financieros**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia de la compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Comité Ejecutivo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- 10.1.1. Riesgo de crédito.** - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Administración considera que la Compañía no tiene mayor riesgo crediticio debido a que sus clientes pagan al contado.

Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo, la Compañía ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con entidades financieras de reconocida solvencia en el mercado nacional e internacional. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

- 10.1.2. Riesgo de liquidez.** - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía.

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de operación. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados, reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- 10.1.3. Riesgo de mercado.** - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad. Durante el año 2018, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

## INMOBILIARIA LOCARMI S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

**10.1.4. Riesgo de capital.** La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

### **10.2. Categorías de instrumentos financieros**

La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado:

	... Diciembre 31...			
	2018	2017		
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<i>Activos financieros mantenidos al costo amortizado:</i>				
Banco (Ver nota 4)	80		597	-
Cuentas por cobrar (Ver nota 5)	1,223	:	612	:
Total	1,303	:	1,209	:

## **11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Gerencia de INMOBILIARIA LOCARMI S.A. en mayo 17 del 2019 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de INMOBILIARIA LOCARMI S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

## **12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de mayo del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.