

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Entidad que Reporta

Inmoctubre S.A. (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador según escritura pública del 9 de julio de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 31 de julio de 1997; tiene su domicilio y oficinas administrativas en la Av. 9 de Octubre y Chile.

El plazo establecido de duración de Inmoctubre S.A., es de 50 años, iniciados desde la fecha en que se realizó su ingreso al Registro Mercantil y concluye el 31 de julio de 2047.

La Compañía tiene como objeto social dedicarse exclusivamente a la tenencia de acciones de instituciones del sistema financiero privado ecuatoriano o extranjero.

La Compañía se encuentra inscrita en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0991407235001 y, de igual forma, bajo el número de expediente 78242 en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de Inmoctubre S.A. han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB) vigente al 31 de diciembre del 2019.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 6 de junio de 2020 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la NIIF para las PYMES Sección 30 “Conversión de la moneda extranjera” ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano, cuya moneda de curso legal y unidad de cuenta es el dólar estadounidense.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

d) Uso de Estimados y Juicios

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

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i Juicios

En relación con juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii Supuestos e Incertidumbres en Estimación

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

- Nota 5 - Administración de riesgo financiero
- Nota 9 - Propiedades y mobiliario

3. Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están en el ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las categorías de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

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

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

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

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

iii. Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

iv. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de las cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas y gastos por pagar.

v. Capital Social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitida por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Inmactubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

c) Propiedades y equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las propiedades se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye partidas que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan.

ii. Costos posteriores

Los costos por reparaciones y mantenimiento de rutina en propiedades son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades, en función de un análisis técnico efectuado por la Administración de la Compañía.

Los elementos de propiedades se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

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

	Vidas útiles estimadas en años
Edificios	20
Muebles y enseres	10

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

d) Deterioro

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable bajo su costo es evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedades no pueda ser recuperado.

e) Inversiones en acciones

La Compañía mide su inversión en acciones al costo, considerando cualquier deterioro que se identifique en el valor de la inversión.

Los dividendos procedentes de la inversión en acciones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

f) Provisiones y Contingencias

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los ingresos de una transacción, que suponga la prestación de servicios, se registra cuando pueda ser estimado con habilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- (b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- (c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con Habilidad; y
- (d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con Habilidad.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

h) Costos Financieros

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

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i) Impuesto a la Renta

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

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el imputable a la utilidad gravable del año, la cual es determinada de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Tributario Interno vigente a la fecha de los estados financieros y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

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

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias, de acuerdo con lo previsto en la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que las acumulaciones de sus pasivos tributarios son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados, y, consecuentemente se presentan en los estados de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria, sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

4. Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela más información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

a) Préstamos y partidas por cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial.

Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

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

b) Propiedades y mobiliario

El valor razonable de las propiedades y mobiliario se basa en el costo histórico. El valor razonable corresponde al monto estimado por el que éste podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua.

c) Otros pasivos financieros

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

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

5. Administración del Riesgo Financiero

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

La Compañía ha identificado los objetivos y funciones en la administración del riesgo financiero:

- 1) Identificar los tipos de riesgos que pueden afectar la operación y resultados de la Compañía;
- 2) Medir y controlar los riesgos mediante implementación de los siguientes procesos: monitoreo de indicadores de control, determinación de capital para cubrir un riesgo e identificación de alternativas para mejorar rendimientos.

a) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales. La Compañía mantiene cuentas por cobrar significativas con una empresa; sin embargo, la administración de la Compañía considera que el riesgo es mínimo debido a su alta rotación de recuperación.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja y bancos	US\$	33.337	12.825
Cuentas por cobrar comerciales		16.553	16.250
Otras cuentas por cobrar		<u>59.574</u>	<u>56.750</u>
	US\$	<u>109.464</u>	<u>85.825</u>

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía presta sus servicios de alquiler a varios clientes, consecuentemente, el riesgo de crédito se ve afectado principalmente por las características individuales de los clientes.

Otras cuentas por cobrar

El principal componente de las otras cuentas por cobrar corresponde a crédito tributario del impuesto al valor agregado, crédito tributario del impuesto a la renta, retenciones en la fuente del impuesto a la renta y anticipo del impuesto a la renta.

Efectivo en caja y bancos

La Compañía mantenía efectivo en caja, bancos por US\$33.337 al 31 de diciembre de 2019 (US\$12.825 al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito para estos activos. El efectivo en caja y bancos son mantenidos principalmente en bancos calificados entre el rango AAA y AAA- según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

b) Riesgo de Liquidez

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

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas de las cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas y gastos por pagar.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

		31 de diciembre de 2019			
		Valor en libros	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses en adelante
Cuentas por pagar relacionadas	US\$	1.019.136	-	-	1.019.136
Otras cuentas y gastos por pagar		1.103	1.103	-	-
	US\$	<u>1.020.239</u>	<u>1.103</u>	<u>-</u>	<u>1.019.136</u>

		31 de diciembre de 2018			
		Valor en libros	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 meses en adelante
Cuentas por pagar relacionadas	US\$	895.169	-	-	895.169
Otras cuentas y gastos por pagar		128.532	128.532	-	-
	US\$	<u>1.023.701</u>	<u>128.532</u>	<u>-</u>	<u>895.169</u>

c) Riesgo de Mercado

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

i. Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las operaciones que realiza la Compañía son en esa moneda; por lo tanto, la Administración estima que la Compañía no está expuesta al riesgo por fluctuaciones en la tasa de cambio.

ii. Riesgo de Tasa de Interés

Este riesgo está asociado a las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Administración considera que no está expuesta a este tipo de riesgo, puesto que no mantiene operaciones de endeudamiento, por consiguiente, sus estados financieros no reflejan ninguna partida que pueda estar expuesta a algún ajuste por cambios en las tasas de interés.

d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas.

Inmactubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

Administración de Capital

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

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total pasivos	US\$	1.020.239	1.023.701
Menos: Efectivo en caja y bancos		<u>33.337</u>	<u>12.825</u>
Deuda neta	US\$	<u>986.902</u>	<u>1.010.876</u>
Total patrimonio	US\$	<u>2.000.457</u>	<u>2.086.674</u>
Índice deuda-patrimonio ajustado		<u>0,49</u>	<u>0,48</u>

6. Efectivo en caja y bancos

El detalle de efectivo en bancos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	US\$	100	100
Depósitos en bancos		<u>33.237</u>	<u>12.725</u>
	US\$	<u>33.337</u>	<u>12.825</u>

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

7. Cuentas por cobrar comerciales

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes (a)	US\$	<u>16.553</u>	<u>16.250</u>
	US\$	<u>16.553</u>	<u>16.250</u>

- (a) Grupo Radial Delgado, compañía relacionada es el cliente principal de la Compañía y representa el 60% equivalente a US\$10,000, mientras el cliente Galo Davalos por el valor US\$5.874 con el 35% del total de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2019, (US\$10.000 al 31 de diciembre de 2018).

La Administración de la Compañía no ha reconocido ninguna provisión para cuentas dudosas debido a que considera que no existen indicios de deterioro de estos saldos.

8. Otras cuentas por cobrar

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos por recuperar	US\$	59.574	56.727
Otros		-	23
	US\$	<u>59.574</u>	<u>56.750</u>

9. Propiedades y mobiliario

Un detalle de las propiedades y mobiliario al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	US\$	252.005	252.005
Edificios		2.632.596	2.632.596
Muebles y enseres		492	492
	US\$	<u>2.885.093</u>	<u>2.885.093</u>
Depreciación acumulada		(1.650.255)	(1.522.913)
	US\$	<u>1.234.838</u>	<u>1.362.180</u>

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Durante el 2019 y 2018, los movimientos de las propiedades y mobiliario fueron los siguientes:

		Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Total
Costo:					
Saldos al 31 de diciembre de 2017	US\$	252.005	2.632.596	492	2.885.093
Adiciones		-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018		252.005	2.632.596	492	2.885.093
Adiciones		-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>252.005</u>	<u>2.632.596</u>	<u>492</u>	<u>2.885.093</u>
Depreciación acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2017	US\$	-	(1.392.930)	-	(1.392.930)
Adiciones		-	(129.983)	-	(129.983)
Saldos al 31 de diciembre de 2018		-	(1.522.913)	-	(1.522.913)
Adiciones		-	(127.342)	-	(127.342)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>-</u>	<u>(1.650.255)</u>	<u>-</u>	<u>(1.650.255)</u>
Valor en libros:					
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>252.005</u>	<u>1.109.683</u>	<u>492</u>	<u>1.362.180</u>
Al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>252.005</u>	<u>982.341</u>	<u>492</u>	<u>1.234.838</u>

El gasto de depreciación es reconocido como parte de los gastos generales en el estado de resultados integrales.

10. Inversiones en acciones

El detalle de inversiones en títulos y valores al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019			
Compañía	Número de acciones	Valor de cada acción	Valor nominal
Banco Delbank	419.098.566	0,004	1.676.394
	<u>419.098.566</u>		<u>1.676.394</u>
31 de diciembre de 2018			
Compañía	Número de acciones	Valor de cada acción	Valor nominal
Banco Delbank	415.592.402	0,004	1.662.370
	<u>415.592.402</u>		<u>1.662.370</u>

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

11. Cuentas por pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar:

		2019	2018
Cuentas por pagar relacionadas (nota 12)	US\$	1.019.136	1.000.021
Acreedores varios		793	23.262
	US\$	<u>1.019.929</u>	<u>1.023.283</u>

12. Partes relacionadas

El Un resumen de partes relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		2019	2018
Hector Delgado	US\$	894.233	874.714
Delgado Travel Cia. Ltda.		44.277	44.277
Playa, Mar y Sol Inmoplasol Cia. Ltda.		44.140	43.441
Otros		36.486	37.589
	US\$	<u>1.019.136</u>	<u>1.000.021</u>

Las cuentas por pagar a relacionadas corresponden a préstamos, el mismo no tiene establecido fecha de vencimiento y devengan intereses.

13. Impuestos

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2017 a 2019 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Tasa de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta hasta el año 2019 es del 22% (en el año 2018 es del 25%), en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tasa de impuesto a la renta más los tres puntos porcentuales adicionales se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Asimismo, se aplicará la tarifa de impuesto a la renta más de 3 puntos porcentuales adicionales a toda la base imponible de la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

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

Anticipo de impuesto a la renta

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

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

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Conciliación de impuesto a la renta

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	US\$	(92.434)	(124.746)
Más (menos)			
Pérdida neta		<u>(92.434)</u>	<u>(124.746)</u>
Tasa de impuesto a la renta		<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado		<u>-</u>	<u>-</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Dividendos en efectivo

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

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

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

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios 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.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Están exentos del Impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

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

Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Las principales reformas tributarias son los siguientes:

• Impuesto a la Renta

- Las Compañías que desarrollen su actividad en los sectores de servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos pueden beneficiarse de la exoneración de pago del Impuesto a la Renta en el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.
- Dividendos:
 - La distribución de dividendos realizada a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a sociedades residentes en Ecuador o establecimientos permanentes en el país de una sociedad no residente, se encuentra sujeta a retención en la fuente del impuesto a la renta. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividiendo efectivamente distribuido;
 - Las sociedades que distribuyan dividendos aplicarán una retención de hasta el 25% sobre el ingreso gravado.
 - En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.
 - Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) sobre el ingreso gravado.
 - Jubilación Patronal y Desahucio (reforma vigente a partir del año 2021):

Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales, siempre y cuando para las últimas se cumpla con lo siguiente:

 - a) La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y,
 - b) Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
 - Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal
 - Se elimina el cálculo del anticipo al impuesto a la renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.
- **Impuesto a la Salida de Divisas**
 - Se incluye como exento de este impuesto el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales.
 - **Contribución Única y Temporal**
 - Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,001.00	0.15%
10,000,001.01	En adelante	0.20%

- Esta contribución será pagada en base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único.
- En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio fiscal 2018.
- Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.
- Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal.

14. Patrimonio**a) Capital Social**

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1 cada una. Al 31 de diciembre de 2019 el total de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es de 1.722.303.

Accionistas	País	Número de acciones	Valor de cada acción	Porcentaje de participación %	Valor nominal
Delgado Alvarado Hector Luciano	Estado Unidos	1,720,421	1	99.9%	1,720,421
Hector Delgado	Ecuador	1,882	1	0.1%	1,882
		<u>1,722,303</u>		<u>100%</u>	<u>1,722,303</u>

b) Ajustes a periodos anteriores

En el año 2019 la compañía efectuó un ajuste por deterioro en la cuenta por pagar afectando la cuenta de resultados acumulados.

Detalle		Aumento (disminución de resultados)
Edificio Sotomayor	US\$	4.673
Otras cuentas por pagar		<u>1.544</u>
Total	US\$	<u>6.217</u>

Inmoctubre S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

c) Reserva legal

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

15. Gastos generales

Un resumen de los gastos generales por su naturaleza se resume a continuación:

		2019	2018
Depreciaciones	US\$	127.342	129.983
Impuestos y contribuciones		2.718	7.213
Mantenimiento y reparaciones		6.817	4.673
Honorarios profesionales		2.260	1.540
Servicios básicos		584	307
Suministros y materiales		24	32
Otros gastos		235	361
	US\$	<u>139.980</u>	<u>144.109</u>

16. Eventos Subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. El 16 de marzo de 2020, el Gobierno de Ecuador mediante Decreto Oficial No. 1017, declaró estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la presencia del virus COVID-19, generando un impacto significativo en la vida diaria y en las cadenas de producción y suministros de bienes en el Ecuador.

La administración se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de las Compañía, con el objetivo de aplicar medidas apropiadas para mitigar los efectos de este en las operaciones y los estados financieros de la Compañía.