

# INMOSARA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares norteamericanos)

### 1. INFORMACION GENERAL

**INMOSARA S.A.**, es una Compañía constituida en la Ciudad de Quevedo – Ecuador el 27 de agosto de 2001, aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 04-G-IJ-0007761 el 27 de agosto de 2001, e inscrita en el registro Mercantil el 13 de septiembre del mismo año, su objetivo principal es alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Estos estados financieros de la Sociedad por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido elaborados de conformidad con la **Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)** emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda oficial de nuestro país.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de la compañía se establecen en la siguiente nota.

### 3. POLITICAS CONTABLES

#### (a) Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo y equivalente al efectivo incluyen el efectivo en caja y bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito.

#### (b) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en una de las siguientes categorías, basados en NIC 39:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- Préstamos y cuentas por cobrar.
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.
- Y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados**

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de ser vendido en el corto plazo. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes.

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes aquellos activos con vencimientos de hasta 12 meses desde la fecha del balance. Aquellos activos con vencimientos superiores se muestran en activos no corrientes

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la administración de la Sociedad tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiera un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros disponibles para la venta se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

- **Deterioro de valor de activos financieros y tasa de interés efectiva**

La Sociedad evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. En la aplicación de la tasa efectiva para valorizar activos financieros clasificados como "préstamos y cuentas por cobrar", se aplica materialidad.

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado. Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

**(c) Inventarios**

Los inventarios se valorizan al costo o valor neto realizable, el menor.

**(d) Propiedades, planta y equipo**

La Sociedad opta por la exención opcional de valorizar los elementos de propiedad, planta y equipos a su valor neto actualizado según normas antiguas, equivaliéndolos a sus costos atribuidos a la fecha de transición.

Para la valorización de todas sus clases de propiedad, planta y equipos, la Sociedad opta por el costo, en el marco de la NIC 16.

El costo inicial de los elementos de propiedad, planta y equipos incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los

elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Reparaciones y mantenciones a los activos fijos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal, en base a sus vidas útiles determinadas.

**Depreciaciones**

Edificio	5%
Herramientas	10%
Muebles y Maquinarias	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33.33%

El valor residual y la vida útil restante de los activos fijos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un elemento de propiedad, planta y equipo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del periodo (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de un elemento de propiedad, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

**(e) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar**

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad.

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

**(f) Sobregiros y préstamos bancarios**

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

**(g) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos**

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se puede compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

#### **(h) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene (a) una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (b) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (c) el importe se ha estimado de forma fiable.

De no cumplirse las tres condiciones indicadas la Sociedad no debe reconocer la provisión.

No se reconocen activos contingentes ni pasivos contingentes, ya que, no existe fiabilidad en los importes ni en la ocurrencia de los sucesos.

#### **(i) Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias**

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de bienes y servicios se reconoce cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad o por la realización del servicio, este se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta de la entidad de control fiscal de nuestro país.

#### **Venta**

##### **Ingresos por servicios**

Los ingresos son reconocidos a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

#### **(j) Costos y gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **(k) Gastos financieros**

Todos los costos por préstamos se contabilizan como gastos en el período en que incurren

#### 4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el saldo de la cuenta Caja y Bancos es el siguiente.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja	280	280
<b>Total</b>	<b>280</b>	<b>280</b>

El saldo de efectivo en caja y banco es de libre disponibilidad.

#### 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

El resumen de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Costo	87,437	87,437
Depreciación acumulada	-8,307	-8,307
	<b>79,131</b>	<b>79,131</b>
<b>Clasificación</b>		
Edificios	79,131	79,131
<b>Total</b>	<b>79,131</b>	<b>79,131</b>

#### 6. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado, está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de USD\$ 1.00 de los Estados Unidos de América, todas ordinarias y totalmente pagadas.

#### 7. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 14 de Marzo de 2019.

#### 8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos no se han producido eventos que afecten en forma significativa la presentación de dichos estados financieros y, que por tanto, requieran ser revelados.

  
Ing. Piedad Mendoza Hana  
Contadora General