

Inmopromo S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre de 2013 y 2012

1. Actividad

Inmopromo S.A. está constituida en Ecuador desde julio de 2007 y está dedicada a las actividades de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia. Durante el 2013, el edificio Malibú ubicado en la ciudad de Salinas se encuentra en etapa de construcción.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros. Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren 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. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 3.

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

2.5 Costos de construcción

Se registran al costo de adquisición, los cuales no exceden al valor neto de realización. La entidad recibe anticipos de clientes que han reservado departamentos mientras la construcción del edificio se desarrolla, reconociendo el ingreso cuando el edificio está sustancialmente concluido, se inicia el proceso de entrega-recepción de los departamentos y se emite la correspondiente factura.

Al cierre del ejercicio económico, aquella obra que se encuentra en construcción y que no ha sido concluida, los costos acumulados son activados bajo el rubro de activos corrientes, obras en construcción para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura.

Se reconocen en el estado de resultado integral todos los costos relacionados directamente con la venta de los departamentos para asociar el ingreso y el costo de ventas. Esto implica que los materiales no incorporados a la obra y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro a otra obra, no forman parte del costo reconocido en resultado en ese período.

2.6 Propiedad, planta y equipo

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.7 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipo, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Vehículos	5

2.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.10 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2013, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.12 Beneficios a empleados

Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera NIIF, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de coste de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. En la actividad de construcción, los obreros, son contratados bajo la modalidad de “contrato de trabajo por obra cierta, por tarea y a destajo” no procediendo desahucio ni jubilación al termino de la obra. Para el caso de contratos a plazo fijo, la entidad no reconoció una provisión para desahucio y jubilación debido a la poca antigüedad del personal.

2.13 Reconocimiento de ingresos ordinarios

La entidad reconoce los ingresos cuando se transfiere los riesgos y derechos de la propiedad, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.14 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2013 y 2012 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de activos fijos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de los vehículos no debe ser modificada, de conformidad con las normas internacionales.

4. Efectivo

Representa el saldo contable en la cuenta corriente del banco Guayaquil, el cual constituye un fondo de libre disposición a favor de la entidad.

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	2013		2012
Anticipos a proveedores y contratistas	US\$ 264,472	US\$	14,510
Relacionadas	14,287		65,327
Subtotal	278,759		79,837
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-		-
	US\$ 278,759	US\$	79,837

Los anticipos a proveedores y contratistas son valores por liquidar con la compra de bienes o servicios o contra futuras liquidaciones de obras encomendadas. Las cuentas por cobrar a relacionadas corresponden a saldos a cargo de Servimardi S.A. y Denersacorp S.A. no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

6. Costos de Construcción

Corresponden a costos de estructuras, albañilería, mampostería, enlucido, sistema eléctrico de seguridad e hidráulico y otros costos de la obra Malibú. Al efectuar las entregas de los departamentos la parte correspondiente del costo es transferido y liquidado a resultados

7. Propiedades

Propiedades está constituido como sigue:

	2013		2012	
Departamento	US\$	151,291	US\$	-
Vehículo		118,000		118,000
Otros bienes muebles		7,963		-
Subtotal		277,254		118,000
Depreciación acumulada		(98,684)		(29,697)
	US\$	178,570	US\$	88,303

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Departamento	Vehículo	Otros bienes	Total
Costo:				
Saldo al 01-Ene-2012	-	-	-	-
Adiciones	-	118,000	-	118,000
Saldo al 31-Dic-2012	-	118,000	-	118,000
Adiciones	151,291	-	7,963	159,254
Saldo al 31-Dic-2013	151,291	118,000	7,963	277,254
Depreciación acumulada:				
Saldo al 01-Ene-2012	-	-	-	-
Depreciación	-	(29,687)	-	(29,687)
Saldo al 31-Dic-2012	-	(29,697)	-	(29,697)
Depreciación	(45,387)	(23,600)	-	(68,987)
Saldo al 31-Dic-2013	(45,387)	(53,297)	-	(98,684)
Saldo neto	105,904	64,703	7,963	178,570

8. Propiedades de Inversión

Representa un terreno por US 310,000 donde en el 2013, se ha iniciado en la ciudad de Salinas la construcción de la obra denominada Malibú.

9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2013		2012	
Proveedores locales	US\$	121,122	US\$	46,953
Otras		5,374		1,877
	US\$	126,496	US\$	48,830

Proveedores locales representan cuentas por pagar por compra de bienes y servicios, no generan intereses y son pagaderos en un plazo de hasta 60 días.

Otras incluye fondo de garantía que son valores retenidos a maestros contratistas para cruzar con futuras liquidaciones de trabajos de obra.

10. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	2013		2012	
Impuesto a la renta a pagar	US\$	-	US\$	2,294
Retenciones de iva a pagar		4,162		8
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		3,485		12
	US\$	7,647	US\$	2,314

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% (23% para el 2012). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2013		2012	
Utilidad líquida antes de impuesto a la renta	US\$	36,980	US\$	33,024
Gastos no deducibles		3,012		1,380
Utilidad gravable		39,992		34,404
Tasa de impuesto a la renta		22%		23%
Impuesto causado		8,798		7,913
Menos anticipo pagado		(8,861)		(5,619)
Saldo a (favor) a pagar	US\$	(63)	US\$	2,294

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2010, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2011 al 2013, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción.

Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental.

El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

11. Anticipos recibidos de clientes

Los anticipos recibidos de clientes corresponden a valores recibidos para asegurar la negociación de departamentos en construcción del edificio Malibú en la ciudad de Salinas.

12. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

Reserva legal. Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se refieren a saldos por cobrar.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la junta general de accionistas en abril de 2014.

15. Costo y gastos por su naturaleza

Un resumen del costo de ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>
Compras	97,122
Costos de construcción: mano de obra y otros	168,537
	<hr/>
Costo de ventas	<u>265,659</u>

Un detalle de gastos administrativos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>
Sueldos	5,533
Beneficios y aportes	1,706
Mantenimiento y reparaciones	784
Suministros y materiales	480
Seguros	6,104
Impuestos y contribuciones	604
Gastos de viaje	1,934
Otras	3,189
	<hr/>
Total	<u>20,334</u>

16. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.