

Inmopromo S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de Diciembre de 2016

**1. Actividad e información general**

Inmopromo S.A. se constituyó en Ecuador en el 2007 y está dedicada a las actividades de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles y de construcción de edificios, por cuenta propia.

**Obra en ejecución**

Al cierre de este ejercicio económico, la compañía tiene a cargo la obra Castelnuovo ubicada en la ciudad de Salinas, provincia de Santa Elena, la que ha sido sustancialmente liquidada esperando incurrir en el 2017 costos relacionados con división de paredes tipo paneles para ciertos pisos.

**Aprobación de estados financieros.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos en marzo de 2017 con la autorización de la gerencia general y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

**2. Resumen de Políticas Contables Significativas**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en relación al año anterior, salvo que se indique lo contrario

**2.1 Base de preparación de estados financieros**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes adoptadas en Ecuador que representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, aplicadas de manera uniforme.

Estos estados financieros consideran la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la Sección 13 o el valor en uso de la Sección 27

## 2.2 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

**Activos financieros.** Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

### **Efectivo**

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

### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

**Pasivos financieros.** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

## **Cuentas por pagar**

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

### **2.3 Anticipos entregados a proveedores y contratistas**

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores y subcontratistas para la compra de bienes o la realización de servicios relacionados con la construcción de la obra, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo y son liquidados con la entrega del bien o del servicio y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismo se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica, se presentan como no corrientes

### **2.4 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 con su escritura de propiedad 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 no 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.

### **2.5 Activo fijo**

**Medición inicial.** Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de 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.

**Medición posterior modelo del costo.** Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

**Método de depreciación y vidas útiles.** El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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
Instalaciones	10
Vehículo	5

**Retiro o venta de propiedades y equipos.** La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

## 2.6 Propiedades de inversión

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

## 2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles.

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.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

## 2.8 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponderables o 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 2016, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) 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. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables

## **2.9 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, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

## **2.10 Beneficios a empleados**

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral. La compañía no reconoció provisión por este concepto debido a la alta rotación del personal
- b) La participación de trabajadores en las utilidades está constituida a la tasa del 15% de la utilidad contable antes de impuesto a la renta, según la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a los resultados del periodo.
- c) Décimo tercero y décimo cuarto, se provisionan y se pagan de acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente.

### **2.11 Anticipos recibidos de clientes**

Se registran en base a la recepción del efectivo, acorde con los contratos firmados de reservación de departamentos. Estos valores se incluyen en el pasivo y son descontados en base a la facturación efectuada a los clientes. Acorde a la vigencia de los contratos de reservación se los clasifica como pasivos corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera.

### **2.12 Reconocimiento de ingresos por la venta de bienes inmuebles**

Los ingresos procedentes de la venta de bienes inmuebles se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia del bien; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### **2.13 Reconocimiento de costos y gastos**

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

### **2.14 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.

### **2.15 Compensación de saldos y transacciones**

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes 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 contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

### 3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, 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 criterios contables 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.

### 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	US\$ 56,819.03	US\$ -
Empleados	-	859.65
Otras	-	1,247.29
Subtotal	<u>56,819.03</u>	<u>2,106.94</u>
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	<u>US\$ 56,819.03</u>	<u>US\$ 2,106.94</u>

Las cuentas por cobrar a clientes no generan intereses y son recuperables en un plazo de hasta 30 días.

## 6. Anticipos a proveedores y contratistas

Los anticipos a proveedores y contratistas no generan intereses y están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Bienes	US\$ 74.48	US\$	74,868.81
Servicios	41,301.46		9,288.20
Otros anticipos	3,786.24		-
	<u>US\$ 45,162.18</u>	US\$	<u>84,157.01</u>

## 7. Costos obra Castelnuovo

Los costos de construcción de la obra Castelnuovo incluyeron en el 2016 los costos de diseños, estructuras, albañilería, mampostería, enlucido, sistema eléctrico de seguridad e hidráulico y otros costos de construcción de la obra. El costo del terreno fue registrado en el costo de la obra. En el 2017 se espera costos de división de ciertas paredes con el sistema tipo paneles que serán liquidados en este mismo periodo.

## 8. Propiedades de inversión

Propiedades de inversión están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Terrenos: Arrecife y Palo Santo	US\$ 432,248.58	US\$	993,913.58
Departamento	250,000.00		500,000.00
Anticipo compra terreno Barlovento	257,142.45		-
	<u>US\$ 939,391.03</u>	US\$	<u>1,493,913.58</u>

## 9. Activo fijo

El activo fijo está constituido como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Instalaciones	US\$ 151,291.70	US\$	151,291.70
Vehículo	118,000.00		118,000.00
Otros bienes	-		13,022.38
Subtotal	269,291.70		282,314.08
Depreciación acumulada	(269,291.70)		(169,687.70)
	<u>US\$ -</u>	US\$	<u>112,626.38</u>

Un movimiento del activo fijo es como sigue:

	Instalaciones	Vehículo	Otros bienes	Total
<u>Costo:</u>				
Saldo al 01-Ene-2015	151,292	118,000	13,022	282,314
Adiciones	-	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2015	151,292	118,000	13,022	282,314
Regularización	-	-	(13,022)	(13,022)
Saldo al 31-Dic-2016	151,292	118,000	-	269,292
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 01-Ene-2015	(60,516)	(76,897)	-	(137,413)
Depreciación	(12,608)	(19,667)	-	(32,275)
Saldo al 31-Dic-2015	(73,124)	(96,564)	-	(169,688)
Depreciación	(78,168)	(21,436)	-	(99,604)
Saldo al 31-Dic-2016	(151,292)	(118,000)	-	(269,292)
Saldo neto	-	-	-	-

## 10. Préstamo bancario

En el 2015, el préstamo bancario correspondió a una operación de crédito con Casa de Valores Banrio con vencimiento en julio 2016 a la tasa anual del 10%.

## 11. Relacionadas

Las cuentas por cobrar relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

## 12. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2016		2015	
Proveedores locales	US\$	47,740.55	US\$	176,204.64
Nomina		8,087.57		5,331.20
Fondo de garantía de contratistas		11,240.27		-
Aportaciones al IESS		2,227.57		3,330.68
Otras		2,501.63		-
	US\$	71,797.59	US\$	184,866.52

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.

Fondo de garantía son valores retenidos a maestros contratistas para cruzar con futuras liquidaciones de trabajos de obra.

### 13. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$ -	US\$ 375.18
Retenciones de iva a pagar	366.92	5,061.67
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	264.42	3,272.93
Otros por regularizar	140,17	43.59
	<u>US\$ 771.51</u>	<u>US\$ 8,753.37</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (perdida) antes de impuesto a la renta	US\$ (8,200)	US\$ 48,743
Gastos no deducibles	10,195	1,172
Utilidad gravable	1,995	49,915
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto causado	439	10,981
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	21,535	10,606
Menos cuotas de anticipo pagado	(21,535)	(10,606)
Menos retenciones en la fuente	-	-
Menos crédito tributario de años anteriores	-	-
Saldo a pagar	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 375</u>

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2013, 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 2014 al 2016, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

**Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado.** Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en e listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**14. Pasivos acumulados**

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2016	2015
Beneficios sociales	US\$ 6,453.23	US\$ 12,312.88
Participación de utilidades	6,842.12	8,601.77
Intereses	-	2,500.00
Otros	-	6,525.98
	<u>US\$ 13,295.35</u>	<u>US\$ 29,940.63</u>

Un movimiento de beneficios sociales y participación de trabajadores, es como sigue:

	Decimo tercero	Decimo cuarto	Vacaciones	Fondo de reserva	Participación de trabajadores	Total
Saldo al 1-Enero-2015	2,962	12,437	8,552	349	567	24,867
Provisiones	17,009	13,361	10,807	-	8,602	49,779
Pagos	(17,254)	(19,957)	(15,604)	(349)	(567)	(53,731)
Saldo al 31-Dic-2015	2,717	5,841	3,755	-	8,602	20,915
Provisiones	5,520	4,008	2,760	-	-	12,288
Pagos	(6,069)	(7,863)	(4,216)	-	(1,760)	(19,908)
Saldo al 31-Dic-2016	2,168	1,986	2,299	-	6,842	13,295

**15. Anticipos recibidos de clientes**

Los anticipos recibidos de clientes, pendientes de liquidación, corresponden a valores recibidos para asegurar la negociación de los departamentos en construcción.

## 16. Accionistas y relacionada

Las cuentas por pagar a accionistas y relacionada no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

**17. Capital pagado.** Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. El capital autorizado fue establecido en US 1,600. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

## 18. Principales Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los principales saldos y transacciones con partes relacionadas y accionista son como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
Saldos:				
Cuentas por cobrar no corriente, relacionadas	US\$	339,521	US\$	317,282
Pasivo no corriente, accionista y relacionada		<u>813.676</u>		<u>899,749</u>
Transacciones:				
Gastos, dirección técnica	US\$	<u>8,000</u>	US\$	<u>-</u>

Las transacciones relacionadas con ingresos y/o gastos se generaron exclusivamente con esta entidad relacionada por lo que no son susceptibles de comparación en términos y condiciones con terceros.

## 19. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2017 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.

---