

Inmopromo S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre de 2017

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 quedando por incurrir ciertos costos menores relacionados con acabados.

Aprobación de estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido emitidos en marzo de 2018 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 liquidan con el costo de la obra se clasifican como parte del costo de la obra

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 para la reservación de 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, obra 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 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 período en que se producen.

2.6 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

2.7 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 impositivos 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 2017, 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 impositivas

2.8 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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:

	2017	2016
Cientes	US\$ 51,185.72	US\$ 56,819.03
Otros	414.37	-
Subtotal	51,600.09	56,819.03
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	US\$ 51,600.09	US\$ 56,819.03

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

6. Obra Castelnuovo

Los valores por liquidar de la obra Castelnuovo están constituidos como sigue:

	2017	2016
Costos de construcción	US\$ 62,791.47	US\$ -
Anticipos a proveedores y contratistas	34,256.57	45,162.18
	US\$ 97,048.04	US\$ 45,162.18

Los costos de construcción de la obra Castelnuovo fueron sustancialmente liquidados en el 2016. Dichos costos correspondieron a diseños, estructuras, albañilería, mampostería, enlucido, sistema eléctrico de seguridad e hidráulico y otros costos de construcción de la obra en indicada. Se espera que en 2018 estos costos sean liquidados totalmente. Según la administración, los anticipos entregados a proveedores y contratistas serán liquidados contra el costo de la obra, lo cual justifica su clasificación.

7. Propiedades de inversión

Propiedades de inversión están constituidas como sigue:

	2017	2016
Terrenos: Arrecife y Palo Santo	US\$ 432,248.58	US\$ 432,248.58
Departamento	250,000.00	250,000.00
Anticipo compra terreno Barlovento	257,142.45	257,142.45
	US\$ 939,391.03	US\$ 939,391.03

8. Relacionada

Representan cuentas por cobrar a Inmopromo S.A. no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2017		2016	
Proveedores locales	US\$	26,404.24	US\$	47,740.55
Nomina		-		8,087.57
Fondo de garantía de contratistas		11,210.27		11,240.27
Aportaciones al IESS		1,364.39		2,227.57
Otras		2,040.48		2,501.63
	US\$	41,019.38	US\$	71,797.59

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.

10. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	2017		2016	
Impuesto a la renta a pagar	US\$	-	US\$	-
Retenciones de iva a pagar		90.00		366.92
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		19.75		264.42
Impuesto al valor agregado iva		43.59		
Otros por regularizar		-		140.17
	US\$	153.34	US\$	771.51

8. Relacionada

Representan cuentas por cobrar a Inmopromo S.A. no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2017	2016
Proveedores locales	US\$ 26,404.24	US\$ 47,740.55
Nomina	-	8,087.57
Fondo de garantía de contratistas	11,210.27	11,240.27
Aportaciones al IESS	1,364.39	2,227.57
Otras	2,040.48	2,501.63
	<u>US\$ 41,019.38</u>	<u>US\$ 71,797.59</u>

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.

10. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	2017	2016
Impuesto a la renta a pagar	US\$ -	US\$ -
Retenciones de iva a pagar	90.00	366.92
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	19.75	264.42
Impuesto al valor agregado iva	43.59	
Otros por regularizar	-	140.17
	<u>US\$ 153.34</u>	<u>US\$ 771.51</u>

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

	2017		2016	
Utilidad (perdida) antes de impuesto a la renta	US\$	10,830	US\$	(8,200)
Gastos no deducibles		250		10,195
Utilidad gravable		11,080		1,995
Tasa de impuesto a la renta		22%		22%
Impuesto causado		2,438		439
Anticipo mínimo de impuesto a la renta		33,217		21,535
Menos cuotas de anticipo pagado		(33,217)		(21,535)
Menos retenciones en la fuente		-		-
Saldo a pagar (favor)	US\$	-	US\$	-

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 2014, 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 2015 al 2017, 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, Optimización de los Ingresos del Estado y Reactivación de la Economía. 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 exento 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 el 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.

Para el 2018, se aplicará la tarifa general del 25% de impuesto a la renta y del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición directa e indirecta y cuando la sociedad haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año.

Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo, a partir del 2018 en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

11. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2017	2016
Beneficios sociales	US\$ 6,589.54	US\$ 6,453.23
Participación de utilidades, del año y anteriores	17,383.46	6,842.12
	<u>US\$ 23,973.00</u>	<u>US\$ 13,295.35</u>

Un movimiento de pasivos acumulados, es como sigue:

	Decimo tercero	Decimo cuarto	Vacaciones	Participación de utilidades	Total
Saldo al 1-Enero-2016	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
Anulación de cheques				8,631	8,631
Provisiones	324	234	162	1,911	2,631
Pagos	-	-	(584)	-	(584)
Saldo al 31-Dic-2017	2,492	2,220	1,877	17,384	23,973

12. Anticipos recibidos de clientes

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

13. Accionistas y relacionada

Accionistas y relacionada están constituidos como sigue:

	2017	2016
Accionistas	US\$ 812,419.71	US\$ 783,665.49
Denersacorp S.A., relacionada	29,994.54	30,010.54
	<u>US\$ 842,414.25</u>	<u>US\$ 813,676.03</u>

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

14. 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

15. Principales Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	2017	2016
Saldos:		
Cuentas por cobrar no corriente	US\$ 223,088	US\$ 339,521
Pasivo no corriente	<u>842.414</u>	<u>813,676</u>
Transacciones:		
Gastos, dirección técnica	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 8,000</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.

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

Entre el 1 de enero de 2018 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.