

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

La compañía INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A. se constituyó el 03 de junio del 2008, de conformidad con las leyes de la República del Ecuador, en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada ante el Notario, Ab. Manuel M. Rodríguez Zambrano, e inscrita en el Registro Mercantil con el N° 11.254, con fecha tres de junio del dos mil ocho. Fue aprobada el 24 de marzo del 2008 por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 08-G-DIC-0001519, entidad que ejerce el control de la misma. Su domicilio legal es en la ciudad de Guayaquil, cuyas oficinas están ubicadas en Av. Juan Tanca Marengo Km. 1.5 C.C Dicientro oficina 31 planta alta. El plazo de duración es de cincuenta años a partir de la fecha de constitución. Su actividad principal es la relacionada con bienes raíces, arrienda sus bienes muebles e inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente, a menos que se indique lo contrario.

a. Base de presentación

Los estados financieros de la compañía INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Superintendencia de Compañías a través de sus Resoluciones #SC.Q.ICL.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el R.O.# 348 del 04 de Septiembre del 2006; Resolución # ADM.8199 del 03 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del R.O. #498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución # SC.ICL.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, publicada en el Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, oficializó la aplicación obligatoria, a partir de enero del 2012, la adopción de la NIIF para las Pymes que consiste en una sola norma con 35 secciones.

b. Imagen Fiel

Estos estados financieros han sido obtenidos de los registros contables de INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., que reflejan fielmente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre del 2018.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General de la compañía y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros a 31 de diciembre del 2018 serán aprobados sin modificaciones.

h. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los Activos y Pasivos, ni los ingresos y Gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de transacción.

i. Consistencia en presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.

j. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, negocio en marcha, a menos que se indique todo lo contrario INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., es un ente con antecedentes de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

k. Normas de Registros y valoración

Efectivo y Equivalentes al efectivo

El Efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista y las cuentas corrientes en Bancos e Inversiones de gran liquidez con vencimiento original a tres meses o menos.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros corresponden a los contratos que dan lugar, simultáneamente, a un activo financiero y a un pasivo financiero o a instrumentos de patrimonio en otra compañía.

En el caso de la compañía, los instrumentos de deuda corresponden a instrumentos primarios como son los documentos y cuentas por cobrar y los documentos y cuentas por pagar

Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías. Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros que son instrumentos de deuda medidos al costo amortizado y activos financieros que son instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro de valor. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia General determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son activos financieros que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimientos mayores a 13 meses después de la fecha de los estados financieros. Son registradas, en su medición inicial, a su

habido algún indicio de que se ha producido un cambio significativo, siendo el efecto de cualquier cambio en forma prospectiva.

La depreciación de un activo iniciará cuando esté disponible para su uso. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso del activo a menos que se encuentre totalmente depreciado o utilice el método de depreciación en función de uso.

Las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son:

Ítem	Vida Útil (en años)
Terrenos	Indefinidos
Edificaciones	50 años
Vehículos	5 años

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja de la baja en cuentas de la partida propiedades, planta y equipo, será la diferencia entre el producto neto de la disposición del activo, si lo hubiere, y el importe en libros del activo.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Costos por préstamos

Todos los gastos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y se calcula mediante una tasa de impuesto establecida por la Ley de Régimen Tributario Interno.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los mismos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, conocidas como diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incremente la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.**RUC 0992578033001**

Página 7 de 11

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Este rubro está conformado por lo siguiente:

	Saldo al 31 de Diciembre 2017	Saldo al 31 de Diciembre 2018
Terrenos	402,858.56	402,858.56
Edificios	713,086.73	713,086.73
Muebles y Enseres	10,402.97	10,402.97
Maquinarias y equipo	2,811.31	2,811.31
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	0.00	0.00
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(328,081.62)	(354,373.38)
Total de Propiedad Planta y Equipo	801,078.05	774,786.29

CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Saldo al 31 de Diciembre 2017	Saldo al 31 de Diciembre 2018
Cuentas por Cobrar Relacionadas	11,600.00	71,200.00
Cuentas por Pagar Relacionadas	(587.77)	(348.79)
Otras Cuentas por Cobrar y/o pagar	761.76	75,529.26
Total Cuentas por Pagar	10,250.47	146,380.47

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	Saldo al 31 de Diciembre 2017	Saldo al 31 de Diciembre 2018
Proveedores locales	257.87	414.13
Con la administración tributaria	110.98	85.38
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	1,697.45	3,749.45
Con el IESS	299.30	382.60
Por Beneficios de Ley a Empleados	1,062.50	1,571.42
Total Cuentas por Pagar	3,428.10	6,202.98

IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR.

De acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que entro en vigencia a partir de enero del 2011, se estableció una reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013. Para este año 2018 la tasa del Impuesto a la renta es de 25%

	Saldo al 31 de Diciembre 2018		
	ACCIONES	COSTO POR ACCIÓN	TOTAL
Acciones Ordinarias y Nominativas	8.320	1.00	8,320.00
Total Movimientos de acciones	8.320	1.00	8,320.00

RESERVAS**LEGAL**

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

	Saldo al 31 de Diciembre 2017	Saldo al 31 de Diciembre 2018
Reserva Legal (3)	247.27	1,091.80
Total Reserva Legal	247.27	1,091.80

(3) En el Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de Febrero del 2018 resuelve que se destine la suma de US\$ 844.53 para incrementar la Reserva Legal

FACULTATIVA

	Saldo al 31 de Diciembre 2017	Saldo al 31 de Diciembre 2018
Reserva Facultativa (4)	2,225.42	9,826.23
Total Reserva Facultativa	2,225.42	9,826.23

(4) En el Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 19 de Febrero del 2018 resuelve que se destine la suma de US\$ 7,600.81 para Reserva Facultativa.

RESULTADOS ACUMULADOS

La partida Resultados Acumulados presenta la siguiente clasificación:

	Saldo al 31 de Diciembre 2018
Ganancias acumuladas	47,770.24
(-) Pérdidas acumuladas	0.00
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	743,062.22
Reserva de capital	83,863.27
Total Resultados Acumulados	874,695.73

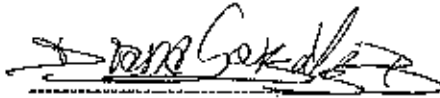
INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

RUC 0992578033001

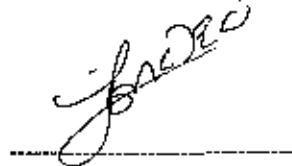
.....
Página 11 de 11

HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 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.



Ab. Diana González Bjarner
Gerente General
C.I. # 0908854649



Ec. Alba Oñate Arellano
Contadora
RUC: 0917457541001