

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

1. Entidad que Informa

INMOLOTE S.A fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 17 de noviembre del 2009 mediante escritura pública aprobada por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre del 2019 e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad, el 24 de noviembre del 2009. Mediante resolución SCV.INC.DNASD.SD.14.0030707, con fecha 29 de diciembre de 2014 la Compañía se declaró su disolución, posterior, mediante resolución SCVS.INC-DNASD.SD.15.0002534 emitida el 24 de julio del 2015 la Compañía declaró su reactivación.

La actividad de la Compañía consiste principalmente en las actividades inmobiliarias y compra, venta y explotación de bienes inmuebles. Las actividades operativas, administrativas y financieras son desarrolladas en la ciudad de Guayaquil.

2. Bases de Preparación

a) **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros de **INMOLOTE S.A**, al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2018 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) **Base de Medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) **Moneda Funcional y de Presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros de **INMOLOTE S.A**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) **Uso de Juicios y Estimaciones**

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y presunciones son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Administración son:

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Base de Preparación (continuación)

- (i) Juicio: En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios:
- La Gerencia aplica el juicio profesional para determinar la capacidad que tiene la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento y continuar aplicando la base contable de empresa en funcionamiento.
 - La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF para PYMES, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en su aplicación; tales como el costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.
- (ii) Estimaciones y Suposiciones: Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:
- La estimación de los valores recuperables de la cartera de crédito vencida.
 - Las vidas útiles y los valores residuales de las propiedades y equipos, así como la valoración del importe recuperable de los activos.
 - Reconocimiento de Ingresos y Gastos.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

Considerando los elementos actuales de los estados financieros, la aplicación de las modificaciones a las NIIF para Pymes, no han tenido un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2018.

a) **Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes**

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo son considerados corrientes cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y dentro del ciclo norma de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

b) **Instrumentos Financieros Básicos**

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Los activos y pasivos

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

financieros de la Compañía corresponden únicamente a instrumentos financieros básicos, tales como:

- Efectivo y equivalentes al efectivo
- Otras cuentas por cobrar
- Otras cuentas por pagar

Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

Los sobregiros bancarios se presentan en el pasivo corriente del estado de situación financiera, en caso de haberlos. Para propósito de presentación del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios son componentes del efectivo y equivalentes al efectivo.

Otras Cuentas por Cobrar

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Se miden inicialmente a su precio de transacción que es el precio de la factura. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Otras Cuentas por Pagar

Las otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses. Se miden al importe no descontado del efectivo o de otra contraprestación que se espera pagar, a menos que el acuerdo constituya, efectivamente, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar determinado en el reconocimiento inicial.

c) Baja de Activos y Pasivos Financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren o se liquiden los derechos contractuales de recibir flujos de efectivo del activo; (ii) la Compañía transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero; o (iii) cuando a pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes significativos, ha transferido el control del activo a otra parte, con capacidad de venderlo a una tercera parte no relacionada, en este caso la entidad dará de baja en cuentas el activo y reconocerá por separado cualesquiera de los derechos y obligaciones conservados o creados al momento de la transferencia.

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

d) **Propiedades, neto**

Las propiedades son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo.

Las propiedades se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Los elementos de propiedades se reconocen inicialmente a su costo. Los costos de un elemento de propiedades comprenden su precio de compra incluyendo aranceles o impuestos de compras no reembolsables y cualquier costo necesario para llevar el activo a la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración.

Los elementos de propiedades se miden al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta para reducir el costo menos su valor residual estimado de las propiedades, planta y equipo. Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos, son como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se vende o da de baja un elemento de propiedades, se determina la ganancia o pérdida producto de dicha venta o baja, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del elemento.

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

b) **Deterioro de Activos**

En cada fecha sobre la que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que algún activo (propiedades) pueda verse afectado. Si hay algún indicio de posible deterioro, el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) se estima y se compara con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es menor, el importe en libros se reduce a su importe recuperable estimado, y una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en el resultado del periodo.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y gastos de venta), sin superar el valor que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración considera que, dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de su propiedades.

c) **Impuesto a las Ganancias**

El gasto por el Impuesto a las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Activo y Pasivo por Impuesto Corriente.-

Los activos y / o pasivos por impuestos corrientes comprenden las obligaciones o reclamos a las autoridades fiscales en relación con los períodos de reporte actuales o anteriores que están pendientes de recuperación o pago a la fecha de los estados financieros.

(ii) Impuesto Diferido.-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades grabables sujetas a impuesto.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las ganancias fiscales en el futuro, y cualquier pérdida tributaria no utilizada o crédito tributario no utilizado, limitado en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles contra las cuales se puedan utilizar esas diferencias temporarias deducibles. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que aumenten las ganancias fiscales en el futuro.

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan sin descontarse y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se ajusta según sea necesario para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos se compensan sólo cuando la Compañía tiene el derecho exigible legalmente de compensar los montos y tiene la intención de liquidarlos por su valor neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Al 31 de diciembre del 2018 los estados financieros no incluyen ningún ajuste reconociendo impuestos diferidos, considerando las limitaciones determinadas por el Servicio de Rentas Internas en su reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014 donde limita solo para ciertas diferencias temporarias la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido.

(iii) Gasto de Impuesto a la Renta.-

El gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto corriente y el movimiento del impuesto diferido para el periodo actual (si lo hubiera).

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias generadas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. De acuerdo a normativas locales, cuando el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

d) **Beneficios a Empleados**

(i) Beneficios a Corto Plazo

El costo de los beneficios a los empleados a corto plazo (aquellos pagaderos dentro de los 12 meses posteriores a la prestación del servicio), se reconocen en el período en que el servicio se presta y son medidos sobre una base no descontada.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, las mismas que son contabilizadas como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

e) **Provisiones y Pasivos Contingentes**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- (a) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado;
- (b) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- (c) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es una obligación posible pero incierta o una obligación presente surgida de hechos pasados que no está reconocida porque no cumple una o las dos condiciones de los apartados (b) y (c) del párrafo anterior. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros una breve descripción del detalle de la situación que originaría el pasivo contingente, así como una estimación de sus efectos financieros, una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos y la posibilidad de cualquier reembolso.

f) **Compensaciones de Saldos**

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

g) **Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1,00 cada una.

h) **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos son reconocidos por la Compañía, considerando el precio establecido en la transacción y cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia de control al cliente de los bienes y servicios comprometidos. A continuación, se describen los criterios de reconocimiento de ingresos por tipo de bien o servicio que presta la Compañía:

(i) Ingreso por venta de bienes (inmuebles)

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias se reconocen cuando se transfiere el control del activo en un momento del tiempo, siendo esto cuando el activo o inmueble se entrega al cliente, y no hay obligaciones de desempeño pendientes de cumplirse que pueda afectar la aceptación del inmueble por parte del cliente. Las ventas de inmueble, se realizan generalmente al amparo de contratos, los cuales establecen acuerdos y términos de cumplimiento y penalidades para ambas partes. El momento en que un cliente obtiene el control, ocurre en el instante en que el inmueble ha sido inscrito en el registrador mercantil.

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (continuación)

(ii) Ingresos por servicios

Los ingresos provenientes del servicio de arrendamiento son reconocidos a medida que se lleva a cabo la prestación del servicio de arrendamiento.

i) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo del efectivo y equivalentes al efectivo es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja y bancos	US\$ <u>800</u>	<u>800</u>
Total	US\$ <u>800</u>	<u>800</u>

Los saldos del efectivo y equivalentes de efectivo no tienen restricciones.

5. Propiedades, neto

El detalle y movimiento de las propiedades por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	<u>Saldo al</u>			<u>Saldo al</u>
	<u>31-dic-17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>31-dic-18</u>
Terrenos	61,868	-	(7,332)	54,536
Edificios	128,689	-	(41,763)	86,926
	190,557	-	(49,095)	141,462
Depreciación acumulada	(44,780)	(4,346)	14,617	(34,509)
	<u>145,777</u>	<u>(4,346)</u>	<u>(34,478)</u>	<u>106,953</u>

Al 31 de diciembre del 2018 los saldos de propiedades no se encuentran hipotecados, ni pignoralos.

6. Otras cuentas por pagar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por pagar:		
Accionistas	101,932	160,509
	<u>101,932</u>	<u>160,509</u>

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

6. Otras cuentas por pagar (continuación)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas de otras cuentas por pagar accionistas corresponde a aporte con propiedades (realizadas en el período 2010) descritas en la nota 5, la disminución en el período 2018 corresponde a pagos efectuados.

7. Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

	% Participación		Acciones ordinarias y nominativas	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Perez Velez Carlos Javier	50%	50%	400	400
Perez Velez Domenic Paola	50%	50%	400	400
Total	100%	100%	800	800

8. Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación

La conciliación de la ganancia neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta		3,286
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación:		
Ingresos por venta de propiedades y equipos	5	(15,523)
Depreciaciones	5	4,346
Participación de trabajadores	3 (d)	743
Impuesto a la renta	3 (c)	927
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar		14,802
(Disminución) aumento en cuentas por pagar préstamo accionista		(58,577)
(Disminución) aumento en beneficios a empleados e impuesto a la renta		(4)
Total ajustes		(43,779)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación		(50,000)

9. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años anteriores del 2016 al 2018, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas.

INMOLOTE S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con Cifras Correspondientes del 2017)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Perez Velez Domenic Paola
Gerente General



Manuel Ronquillo Moran
Contador
