

INMOCOPER S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 18 mayo del 2011, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social de acuerdo con los estatutos las siguientes actividades: Actividades agrícolas de explotación y comercialización agrícola mixta de cultivos y ganadera, caza en todas sus fases. Ante la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, su actividad económica principal es la explotación y comercialización agrícola mixta de cultivos y ganadera, caza en todas sus fases, mientras que el Registro Único del Contribuyente su actividad económica principal es explotación y comercialización agrícola mixta de cultivos y ganadera, caza en todas sus fases; los ingresos que genera la entidad es por los intereses ganados en las inversiones temporales.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados del periodo y otros resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas de los estados financieros a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

d. Instrumentos financieros

Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB emitió la NIIF 9 que sustituye, a partir del 1 de enero de 2018, a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración financiera de instrumentos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

En cuanto a su estrategia de transición, Inmocoper S. A., ha optado por no reexpresar los periodos anteriores, teniendo solo una fecha de aplicación inicial para todos los requerimientos (1 de enero de 2018).

Inmocoper S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018

Los detalles de las nuevas políticas contables significativas y la naturaleza y los efectos de los cambios a las políticas contables previas se especifican a continuación:

Clasificación y valoración de activos y pasivos financieros

La norma previa NIC 39 tenía 4 categorías de activos financieros:

1. Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias,
2. Mantenido hasta el vencimiento,
3. Disponible para la venta, y
4. Préstamos y cuentas a cobrar.

Bajo NIIF 9, desde las categorías dos, tres y cuatro de la NIC 39 se eliminan, y el criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá:

1. Costo amortizado,
2. Valor razonable con cambios en otro resultado integral, o
3. Valor razonable con cambios en el resultado del periodo

Los criterios para aplicar las tres categorías bajo NIIF 9, son los siguientes:

Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al costo amortizado.

Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en la categoría Valor razonable con cambios en el resultado del período. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de principal e intereses.

Reconocimiento inicial

En el reconocimiento inicial, hay dos opciones de designación irrevocable en el reconocimiento inicial:

1. Un instrumento de patrimonio, siempre y cuando no se mantenga con fines de negociación, puede designarse para valorar a valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Posteriormente, en la venta del instrumento, no se permite la reclasificación a la cuenta de resultados de los importes reconocidos en patrimonio y únicamente se llevan a resultados los dividendos.
2. Un activo financiero también puede ser designado para valorarse a valor razonable con cambios en resultados si de esta manera se reduce o elimina una incongruencia de medición o reconocimiento (véase p. B4.1.29 a B4.1.32 NIIF 9).

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente por el valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o un pasivo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o del pasivo financiero.

No obstante, lo anterior, en el momento del reconocimiento inicial una entidad medirá las cuentas a cobrar comerciales que no tengan un componente financiero significativo (determinado de acuerdo con la NIIF 15) a su precio de transacción.

Reconocimiento posterior

Para el registro posterior al momento del reconocimiento inicial de los activos financieros, se aplican las siguientes políticas contables:

Activos financieros a costo amortizado:

Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:

Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

Inmocoper S. A., en base a las NIIF 9, cambió su clasificación de activos financieros que mantenía hasta el 31 de diciembre de 2018, así:

Activos financieros	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva clasificación bajo NIIF 9
Efectivo y equivalentes de efectivo	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Clientes y otras cuentas por cobrar	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Otros activos financieros	Préstamo y partidas a cobrar	Costo amortizado
Instrumentos de patrimonio	Activos financieros disponibles para la venta	Valor razonable con cambio en resultados

Deterioro de activos financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Por tanto, bajo NIIF 9 las pérdidas por deterioro se reconocen antes que bajo el modelo de la NIC 39. El nuevo modelo de deterioro es aplicable a todos los elementos que se señalan a continuación:

Activos financieros valorados a costo amortizado.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Activos financieros de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado global.

Los activos financieros a costo amortizado incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar" (que comprenden las cuentas a cobrar y otros activos contractuales en el alcance de la NIIF 15 "Ingresos derivados de contratos con clientes" y las cuentas a cobrar por arrendamientos en el alcance de la NIC 17), "Efectivo y partidas equivalentes al efectivo" y "otros activos financieros".

Al 1 de enero de 2018, no existían en Inmocoper S. A., activos contractuales en el alcance de la NIIF 15, ni instrumentos financieros de deuda.

Bajo la nueva norma, el modelo de deterioro está dado sobre un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales y de arrendamiento, tanto si poseen o no un componente financiero significativo, Inmocoper S. A., ha elegido como su política contable medir la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo siguiendo el enfoque simplificado del p. 5.5.15 de la NIIF 9.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, Inmocoper S. A., considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia del Grupo o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

Inmocoper S. A., asume que el riesgo de crédito de un activo financiero se ha incrementado significativamente si la mora es superior a 30 días. Asimismo, adopta la presunción de impago para un activo financiero que se encuentre en mora superior a 90 días, salvo que se tenga información razonable y fundamentada que demuestre la recuperabilidad del crédito.

El período máximo a lo largo del cual las pérdidas crediticias esperadas deberán estimarse es el máximo periodo contractual a lo largo del cual la entidad está expuesta al riesgo crediticio.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

La NIIF 9 define la **pérdida de crédito esperada** como el promedio ponderado de las pérdidas crediticias con los riesgos respectivos de que ocurra un incumplimiento como ponderadores. Las pérdidas crediticias se miden como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales a que se tiene derecho de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la entidad espera recibir (es decir, todos los déficits de efectivo) descontados a la tasa de interés efectiva original.

De la definición de la pérdida esperada como una media esperada se deduce que será necesaria la aplicación de juicio y un ejercicio importante de realización de estimaciones.

A grandes rasgos, la pérdida esperada se basa en la siguiente fórmula: EAD (Exposición al riesgo) x PD (Probabilidad de impago) x LGD (Pérdida dado el incumplimiento) x DF (Factor de descuento):

EAD= es la exposición al riesgo. Se medirá por los saldos contables (saldos pendientes de recibir un flujo de efectivo u otro activo financiero) minorado en su caso por los pagos anticipados y cualquier garantía o aval otorgada por el cliente.

PD= es la probabilidad de impago.

Las probabilidades de impago se determinarán de forma histórica, con base en el histórico de impagos de la propia empresa o matrices de transición histórica.

LGD= es la pérdida que se tendría en caso de impago del deudor, y se calcularía como (1 – la tasa de recuperación).

La empresa utiliza la tasa de transición histórica en base a la matriz de transición

DF es el valor temporal del dinero.

e. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo, forma parte de los activos financieros clasificados como costo amortizado e incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras que no estén sujetas a ninguna restricción.

La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

El efectivo en entidades financieras está sujeto a riesgo crediticio, aunque el plazo de vencimiento es muy bajo ya que la entidad puede retirar el efectivo en cualquier momento sin penalización

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

f. Otras cuentas por cobrar

Deudores no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la entidad. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor, si los hubiere.

g. Partes relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

h. Propiedades, neto

Corresponde a todo bien tangible, adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial

La propiedad, planta y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior

La propiedad, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación

Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas.

i. Cuentas por pagar proveedores y otros

Las cuentas por pagar se originan por las compras de bienes y servicios, se registran inicialmente a valor razonable y posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

j. Impuestos

Impuesto a la renta causado.

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

La entidad estableció como política que los valores que corresponden al impuesto por pagar del año sean registrados en el momento del pago con su respectiva compensación.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el saldo del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación

k. Costos y gastos

Los Costos de Operación, las erogaciones o causas de obligaciones, relacionadas directamente con los procesos de producción de bienes o prestación de servicios, que se recuperan en el desarrollo de la actividad económica.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

I. Ingresos de contratos con clientes

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

Etapas 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente

Etapas 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato

Etapas 3: Determinar el precio de la transacción

Etapas 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato

Etapas 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los bienes o servicios prestados. La determinación del momento en el que se transfiere dicho control (en un punto en el tiempo o a lo largo de un periodo de tiempo) requiere la realización de juicios por parte de INMOCOPER S. A.

Esta Norma sustituye a las siguientes normas:

(a) la NIC 11 Contratos de Construcción; (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, así como a las interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

INMOCOPER S. A., ha elegido como fecha de aplicación inicial la del 1 de enero de 2018. Por otra parte, en cuanto a su estrategia de transición INMOCOPER S. A., optado por la opción C3 b) establecida en la Norma, que supone aplicar la NIIF 15 retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial reconocido en la fecha de aplicación inicial, sin proceder por tanto a la reexpresión de la información presentada en 2017 bajo las normas previas citadas.

INMOCOPER S. A., ha llevado a cabo un análisis en el que ha concluido que la implementación de esta norma no tendrá impacto relevante sobre las operaciones que realiza, sin que se hayan identificado ajustes sobre la situación patrimonial de apertura del ejercicio 2018:

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

Reconocimiento de los ingresos

1. La mayoría de los ingresos de INMOCOPER S. A., provienen de los intereses ganados en las inversiones temporales. Para este tipo de ingresos, bajo NIIF 15, se considera que los clientes son consumidores finales o intermediarios, con los que no existen contratos a largo plazo, y a los que se le emite la factura en el momento en que se transfiere el control de los bienes o servicios, por lo que los ingresos se reconocen en ese momento de venta del bien o prestación del servicio. Este tratamiento coincide con el que se ha venido utilizando hasta la entrada en vigor de dicha NIIF.
2. La nueva norma NIIF 15 exige utilizar un método homogéneo de reconocimiento de ingresos para contratos y obligaciones de desempeño con características similares (NIIF 15 p.40).

El método elegido por INMOCOPER S. A., como preferente para medir el valor de los bienes y servicios cuyo control se **transfiere** al cliente a lo largo del tiempo es el método de producto, siempre y cuando a través del contrato y durante su ejecución se pueda medir el avance de los trabajos ejecutados. Los métodos de producto reconocen los ingresos de actividades ordinarias sobre la base de las mediciones directas del valor para el cliente de los bienes o servicios transferidos hasta la fecha en relación con los bienes o servicios pendientes comprometidos en el contrato.

En contratos de bienes y servicios diferentes altamente interrelacionados para producir un producto combinado, el método de producto aplicable será el de medición de los trabajos realizados

En los contratos de servicios rutinarios en los que los bienes y servicios son sustancialmente los mismos y se transfieren con un mismo patrón de consumo, de tal manera que el cliente se beneficia de los mismos a medida que se van prestando por la compañía, el método de reconocimiento de ingresos seleccionado por INMOCOPER S. A., está basado en el tiempo transcurrido, dentro del método de producto, mientras que los costos se registran conforme al principio de devengo. En función de lo anterior, el grado de avance en costos solo se aplicará en aquellos casos en los que no se pueda medir de manera fiable el avance de los trabajos.

Requisitos de presentación e información

La NIIF 15 incluye requisitos de presentación e información que son más detallados que en las normas previas. Los requisitos de presentación suponen un cambio significativo respecto a la práctica actual y han aumentado el volumen de desgloses requeridos en los estados financieros de INMOCOPER S. A., ampliando los desgloses correspondientes a los juicios realizados respecto a identificación de las obligaciones de desempeño y otros aspectos de juicio de la norma.

En resumen, el impacto de la adopción de la NIIF 15 no tiene un efecto relevante en los estados financieros de INMOCOPER S. A.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

m. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes

NIIF 16 “Arrendamientos”. Esta Norma sustituye las siguientes Normas e Interpretaciones: (a) NIC 17 Arrendamientos; (b) CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento; (c) SIC-15 Arrendamientos Operativos—Incentivos; y (d) SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

En enero de 2016 ha sido aprobada la nueva normativa internacional relativa a los Arrendamientos (NIIF 16), que supone un significativo cambio de criterio respecto a la norma vigente (NIC 17). Bajo esta nueva norma, en el caso de los arrendatarios, se exigirá que las sociedades incluyan en sus balances la mayor parte de los contratos de arrendamiento, viendo incrementado tanto su Activo como su Pasivo. En este nuevo contexto, las sociedades deberán registrar un Activo por el derecho de uso del bien alquilado y un Pasivo por el valor actual de los pagos mínimos futuros (incluyendo también el pago final del bien si aplica y existen expectativas de que vaya a incurrirse en el mismo). En comparación con la normativa actualmente vigente, la NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos entre operativo y financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

NIIF 14 – Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

La NIIF 14 es una norma opcional que permite a una entidad, cuando adopte por primera vez las NIIF y cuyas actividades estén sujetas a regulación de tarifas, seguir aplicando la mayor parte de sus políticas contables anteriores para las cuentas diferidas reguladas. Las entidades que adopten la NIIF 14 tienen que presentar las cuentas diferidas reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presentar los movimientos de esas cuentas como partidas separadas en el estado de resultados y en el estado del resultado del período y otro resultado integral. La norma requiere desgloses respecto a la naturaleza y a los riesgos asociados con las tarifas reguladas de la entidad, así como los impactos de las tarifas reguladas en las cuentas anuales.

Esta norma no aplica para esta entidad porque no ha adoptado la Normas Internacionales de Información Financiera en este período; sino, que fueron adoptadas con anterioridad.

- Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28 – Ventas o contribución de activos entre un inversor y su asociada o su negocio conjunto.

Esta modificación pretende eliminar el conflicto existente entre la NIIF 10 y la NIC 28 para las aportaciones de negocios a asociadas o negocios conjuntos.

- Modificaciones a NIIF 9: Características de pagos anticipados con compensación negativa, Aclara sobre la forma de clasificación y contabilización de este tipo de instrumentos financieros con cláusulas de pagos anticipados.

Esta modificación a la NIIF 9, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

- Mejoras a las NIIF, ciclo 2015-2017 Incluye cambios a la NIC 12 (Impuesto a las ganancias), NIC 23 (Costos por préstamos) y NIC 28 (Inversiones en asociadas y negocios conjuntos)

Estas mejoras a las NIIF, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

- Interpretación CINIIF 23, Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias. Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

Esta interpretación a las CINIIF 23, será efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2018, fue de 0.27%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12
2017	-0.20
2018	0.27

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Bancos (a)	U.S.\$	5,178.00	20,733.57

(a) El saldo de la cuenta bancos, corresponden a los depósitos en las cuentas corrientes del Banco Guayaquil S. A. por U.S. \$ 1,207.33 y Banco Bolivariano C. A. por U.S. \$3,970.67.

5. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Inversiones temporales	U.S.\$	1,488,425.29	1,442,672.38

2018

La operación está respaldada con póliza de acumulación del Banco Guayaquil S. A., Operación No.788627 por U.S.\$1,488,425.29 con fecha de vigencia desde 25 de julio de 2018 hasta el 30 de julio de 2019 con un plazo de 370 días y una tasa anual de 6,30%

2017

La operación está respaldada con póliza de acumulación del Banco Guayaquil S. A., Operación No. 696839 por U.S.\$ 1,442,674.38 con fecha de vigencia desde el 25 de octubre del 2017 hasta el 22 de febrero del 2018 con un plazo de 120 días y una tasa de interés de 4.80%

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Reclamo tributario (a)	U.S.\$	<u>19,535.04</u>	<u>19,535.04</u>

- (a) Corresponde a los anticipos por impuesto a la renta del año 2016; la primera y segunda cuota fueron canceladas en agosto y septiembre de 2017; INMOCOPER S. A., por tener menos de 5 años de constitución, está exonerada del pago del anticipo de impuesto a la renta según el Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. Durante el 2018 se realizó el reclamo.

Con fecha 1 de marzo de 2019, el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. 1090012019RDEV107910, resolvió reintegrar la cantidad de U.S.\$ 19,535.04 por concepto de anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017 de la primera cuota por U.S.\$ 9,767.52 y segunda cuota por U.S.\$ 9,767.52, cancelado por la entidad de forma errónea.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Crédito tributario del IVA	U.S.\$	94,690.43	94,081.12
Retenciones en la fuente a favor que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 2 y 14)		-	1,551.74
Crédito tributario de impuesto a la renta de años anteriores (nota 2 y 14)		-	2,540.30
TOTAL	U.S.\$	<u>94,690.43</u>	<u>98,173.16</u>

Las retenciones en la fuente a favor que se realizaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 1,032.68 Y el crédito tributario de impuesto a la renta de año anterior por U.S.\$ 4,092.04 fueron compensados con el impuesto a la renta por pagar (nota 14).

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Los movimientos de los activos por impuestos diferidos, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Amortización pérdida tributaria (a)	U.S.\$ <u>13.31</u>	<u>8,666.59</u>

El movimiento de los impuestos diferidos es como sigue:

	<u>VALOR</u>
Generacion de impuesto diferido 2016 (perdida U.S.\$23,504.73 x 22%)	U.S.\$ 5,171.04
Generacion de impuesto diferido 2017 (perdida U.S.\$15,888.85 x 22%)	3,495.55
Corrección de error de impuesto diferido 2017	-3,495.55
Reversión de impuesto diferido 2017 (utilidad 2017 U.S.\$15,419.45 x 22%)	-3,392.28
Reversion de impuesto diferido 2018 (utilidad 2018 U.S.\$ 8,624.77 x 22%)	1,765.45
Saldo de impuesto diferido al 31/10/2018	U.S.\$ <u>13.31</u>

La entidad en el año 2017 declaró pérdida tributaria por U.S.\$ 15,888.85, durante el año 2018 determinaron que hubo error en la presentación de la declaración de impuesto a la renta del año 2017 en lugar de pérdida tenía utilidad por U.S.\$ 15,419.45. Esta originó que se corrija el impuesto diferido de 2017 disminuyendola en U.S.\$ 3,495.55 y registra la reversión del impuesto diferido de 2017 por U.S.\$ 3,392.28.

En el año 2017 tienen pérdida sujeta a amortización por U.S.\$ 15,888.85 generando activo por impuesto diferido por U.S.\$ 3,495.55

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de las partes relacionadas al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

<u>POR COBRAR</u>		SALDO AL 31/12/2017	DÉBITOS VENTAS	CRÉDITOS PAGOS	SALDO AL 31/12/2018
<u>LARGO PLAZO</u>					
Fortinvilla S. A. (a)	U.S.\$	2,266,074.85	-	-	2,266,074.85

- (a) Corresponde al valor pendiente de cobro a Fortinvilla S. A., por la venta del terreno ubicado en el sector El Fortín U.S.\$ 1,800,000.00 y valores entregados como capital de trabajo por U.S.\$ 466,074.85 para un proyecto inmobiliario que tiene previsto construir dicha entidad, estos valores no generan intereses y no tienen fecha establecida de vencimiento.

<u>POR PAGAR</u>		SALDO AL 31/12/2017	DEBITOS PAGOS	CRÉDITOS PRÉSTAMOS	SALDO AL 31/12/2018
<u>LARGO PLAZO</u>					
La Ganga R.C.A S. A. (a)	U.S.\$	3,182,840.56	-	-	3,182,840.56
Vicgrup S. A. (a)		37,000.00	-	-	37,000.00
TOTAL	U.S.\$	3,219,840.56	-	-	3,219,840.56

- (a) Corresponde a préstamos otorgados a la entidad, las mismas que no se respaldan mediante un contrato.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de las propiedades, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

CUENTAS		SALDOS 31/12/2017	ADICIONES	SALDOS 31/12/2018
Terrenos (a)	U.S.\$	279,814.05	-	279,814.05
Construcción en curso		495,872.82	-	495,872.82
		775,686.87	-	775,686.87
Menos:				
Depreciación acumulada		-	-	-
Propiedades, neto	U.S.\$	775,686.87	-	775,686.87

(a) El terreno se encuentra ubicado a la altura del Km 10 de la carretera Vía a Daule – Guayaquil.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Proveedores locales (a)	U.S.\$	14.02	254.30
Anticipo de clientes (b)		444,466.21	444,466.21
		444,480.23	444,720.51
Menos:			
Cuentas por pagar a corto plazo		14.02	254.30
Cuentas por pagar a largo plazo	U.S.\$	444,466.21	444,466.21

(a) Corresponden a valores pendientes de pago por honorarios a proveedores locales.

(b) Corresponde a anticipos otorgados por las entidades ETINAR S. A. por U.S.\$ 1,120.00, CAMPOSANTO DE GUAYAQUIL por U.S.\$ 229,957.86 y MEGATRADING S. A. por U.S.\$ 213,388.35, las mismas que no están soportadas mediante un contrato donde se estipule las condiciones.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, es como sigue:

		SALDOS			SALDOS
		31/12/2017	DÉBITOS	CRÉDITOS	31/12/2018
Retenciones en la fuente del IVA	U.S.\$	50.04	253.97	239.93	36.00
Retención en la fuente de impuesto a la renta		45.90	269.81	262.31	38.40
Impuesto a la renta por pagar (nota 14)		-	5,296.19	5,124.72	171.47
TOTAL	U.S.\$	95.94	5,819.97	5,626.96	245.87

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE</u> <u>CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>
Vicgrup S.A.	49,999.00	99.99	1.00	49,999.00
María García Baquerizo	1.00	0.01	1.00	1.00
TOTAL	50,000.00	100.00		50,000.00

La entidad VICGRUP S. A. y la Señora María Auxiliadora García Baquerizo, son accionistas ecuatorianos.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	U.S.\$	32,099.15	61,098.78
Menos:			
Otras rentas exentas		-	77,566.68
		32,099.15	-16,467.90
Más:			
Gastos no deducibles locales		-	579.05
Menos:			
Amortización por pérdida tributaria de años anteriores		8,024.79	-
Base fiscal		24,074.36	-15,888.85
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		5,296.36	-
Menos:			
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado		-	-
Impuesto a la renta por pagar		5,296.36	-
Menos:			
Retenciones en la fuente a favor que se realizaron en el ejercicio fiscal (nota 2 y 7)		1,032.68	1,551.74
Crédito tributario de impuesto a la renta de años anteriores (nota 2 y 7)		4,092.04	2,540.30
Impuesto a la renta por pagar (nota 12)	U.S.\$	171.64	4,092.04

Los estados financieros de INMOCOPER S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2018.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

La acción determinadora de la administración tributaria encaminada a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo, de acuerdo con el artículo 94 del Código Tributario, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo en los siguientes casos:

1. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.
2. En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
3. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

15. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE 2018	31 DICIEMBRE 2017
Intereses ganados en inversiones (a)	U.S.\$	51,634.04	77,566.68
Rendimiento financiero		-	20.70
Otros		3.04	5,547.10
TOTAL	U.S.\$	51,637.08	83,134.48

- (a) Son ingresos por intereses ganados de inversiones temporales en el Banco Guayaquil S. A. que la entidad los considera como exentos porque se renueva automáticamente antes del vencimiento.

INMOCOPER S. A.

Notas a los Estados Financieros

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores externos el 11 de marzo del 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

16. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

La entidad no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

19. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

20. CORRECCIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DICIEMBRE DE 2017

La entidad en la declaración de impuesto a la renta del año 2017 declaró pérdida tributaria por U.S.\$ 15,888.85, con fecha mayo de 2018, realizaron una declaración sustitutiva generando una utilidad por U.S.\$15,419.45, generando impuesto a la renta de U.S.\$ 19,535.04.