

INMOGEMASA S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la prestación de servicios de hospedaje de Hotel.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 20 de julio del 2011, con el nombre de INMOGEMASA S.A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro de la Mercantil del cantón Guayaquil el 15 de diciembre del 2011.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es en la ciudad de Guayaquil en la avenida 25 de Julio en la cooperativa 7 lagos solar #1, Guayas – Ecuador.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Bases de Preparación y Presentación

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros 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.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Anticipos a proveedores o contratistas y otras cuentas por cobrar, con plazos menores a un año, no generan interés.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o la Compañía cumple con sus obligaciones.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año y no generan interés.

Propiedad, Planta y Equipos

Los elementos de propiedad, planta y equipos se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo que indica la técnica contable.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo de propiedad, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes o cuando se ha prestado el servicio.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades, Planta y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedad, planta y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	20	20
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

Detalle comparativo de los saldos de las cuentas de los Estados Financieros 2018, 2017.

1. Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	US\$ (DOLARES)	
Efectivo y Equivalente de Efectivo	9.094.85	3.028.82
	<u>9.094.85</u>	<u>3.028.82</u>

2. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales, pagos anticipados y otras cuentas por cobrar consistían en lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Crédito fiscal IVA	0.00	3,507.32
Anticipos a proveedores	5,234.38	32,350.00
Seguro pagado por anticipado	1,858.04	0.00
Otras cuentas por cobrar	4,591.15	0.00
	<u>11,683.57</u>	<u>35,857.32</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por prestación de servicios con vencimientos hasta 30 días y no generan interés.

3.- Inventario de bienes y suministros

Los inventarios se registran al costo, el sistema de valoración es por el método promedio, se realizan inventarios físicos periódicos y se determinan si ha existido deterioro o su valor razonable es real. Los saldos de las cuentas finalizaron de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Inventario de bienes para la venta	917.00	1.131.32
Inventario de suministro y materiales	15,936.97	3.696.68
	<u>16,853.97</u>	<u>4.828.00</u>

4. Propiedades, Planta y Equipos

Se realizaron inversiones en Activos Fijos para mejorar el servicio que se ofrece como hotel y se realizaron las depreciaciones en línea recta, en los porcentajes que establece el reglamento

	31 de diciembre	
	2018	2017
Maquinarias y Equipos	84,668.04	84,668.04
Muebles y Enseres	55,747.48	51,633.19
Equipo de Computación	18,109.93	14,751.82
Vehículos	65,799.10	0.00
Otros activos	55,683.38	0.00
(-) Depreciación Acumulada	-76,063.23	-50,537.42
	<u>203,944.70</u>	<u>100,515.63</u>

5. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales, obligaciones con instituciones financieras y otras cuentas por pagar consistían en lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Cuentas por pagar proveedores	37,974.58	17,391.97
Obligaciones con instituciones financieras	6,343.03	
Obligaciones con el IESS	1,762.42	1,161.97
Beneficios sociales a empleados	8,100.32	4,237.96
Nomina por pagar	4,582.47	4,080.61
Otras cuentas por pagar	3,864.14	2,415.11
	<u>62,626.96</u>	<u>29,287.62</u>

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Décimo tercer sueldo	617.27	372.15
Décimo cuarto sueldo	3,497.59	2,246.87
Vacaciones	3,228.62	1,618.93
	<u>7,343.48</u>	<u>4,237.95</u>

6. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Retenciones por Pagar	1,231.56	2,414.19
IVA cobrado en ventas	0.00	3,625.32
	<u>1,231.56</u>	<u>6,039.51</u>

7. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionistas y Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar con partes relacionadas, consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Despacorp S.A.	83.170.41	43065.00
Gastón Anibal León Valdano	3.726.90	9617.12
	<u>86.897.31</u>	<u>52682.44</u>

8. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el capital pagado consiste de 800 acciones con un valor nominal unitario de US\$1,00 de los Estados Unidos de América.

La estructura accionaria es como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
<i>Mercedes Flora Jurado Aguirre</i>	79.00	79.00
<i>Gastón Anibal León Valdano</i>	720.00	720.00
<i>Milton Enrique Molina Murillo</i>	1.00	1.00
	<u>800.00</u>	<u>800.00</u>

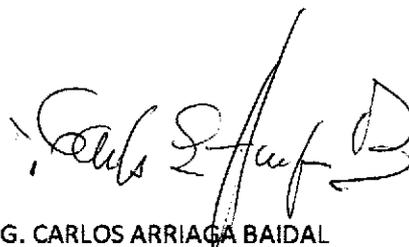
9. Gastos Generales

Los gastos generales consisten en lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Sueldos y Salarios	79,678.66	64,473.14
Beneficios Sociales	15,763.77	14,324.29
Aportes al IESS y Fondo de Reserva	11,621.84	9,264.17
Depreciación de Propiedad Planta y Equipo	25,525.81	20,626.62
Arrendamientos Operativos	36,000.00	36,000.00
Suministros y Materiales	10,852.30	10,991.93
Mantenimiento y Reparaciones	21,803.16	46,392.77
Seguros y Reaseguros	3,693.08	727.00
Impuestos y Contribuciones	9,682.77	4,155.79
Otros Gastos	57,206.57	78,673.25
Servicios Públicos	25,140.89	24,243.99
Otros	56,208.06	11,718.22
	<u>353,176.91</u>	<u>321,591.17</u>



SR. MILTON MOLINA MURILLO
GERENTE GENERAL



ING. CARLOS ARRIAGA BAI DAL
CONTADOR GENERAL