

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

INMOCONFORT S.A., Compañía de Sociedad Anónima inicialmente constituida bajo la normativa de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 11 de febrero del 2009 ante el Notario Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Salgado Salgado.

Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces; así como puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra-venta, alquileres y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

A partir del 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES – NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

a.- Bases de medición (Valuación)

Los Estados financieros de la Compañía son presentados sobre la base del costo histórico, con excepción de la estimación por jubilación patronal que se pueden encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial y; los terrenos y construcciones si se realizan revalorización de bienes inmuebles los cuales estarán a valor razonable, en el caso de aplicar.

b.- Unidad de medida

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

c.- Información comparativa

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa,

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

año corriente frente al año precedente (anterior).

d.- Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

e.- Negocio en marcha

La Compañía elabora los estados financieros bajo la hipótesis 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; a menos que se indique todo lo contrario.

3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Actividades de operación.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo. Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

cargo a los resultados del periodo.

Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

3.4 INVENTARIOS

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas.

3.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.6 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

a.- Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

3.8 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.9 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Están reflejados en moneda nacional a su valor nominal

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos		
Banco Pichincha Cta #3483004804	1,145.60	3,513.12
TOTAL	USD\$ 1,145.60	3,513.12

NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

<u>Composición de Saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arriendo	1860.00	0.00
Cientes C	43000.00	0.00
TOTAL	USD\$ 44860.00	0.00

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar	145,047.86	748.00
TOTAL	USD\$ 145,047.86	748.00

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

NOTA 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de la cuenta propiedad, planta y equipo a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	138,316.33	138,316.33
Inmuebles	91,368.71	91,368.71
Depreciación acumulada PPE	(39,934.26)	(36,913.01)
Propiedades de Inversión	215,607.22	215,607.22
TOTAL	USD\$	
		405,358.00
		408,379.25

NOTA 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde al pago del anticipo de impuesto a la renta para el periodo 2015, entre otros rubros que se detalla continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la Fuente	584.00	840.00
Anticipo Impuesto a al Renta	3,060.12	2,875.82
Pluscalía	8592.98	0
Credito Tributario años anteriores	1,134.73	1,454.73
TOTAL	USD\$	
		13,371.83
		5,170.55

NOTA 9. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDO PARA LA VENTA

Corresponde una casa que está ubicada en la Urbanización el Condado y un departamento que está ubicado en la misma urbanización, los mismos que se vendieron en los meses de mayo y diciembre respectivamente, así su detalla es el siguiente:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Condado	-	136,685.79
Departamento Cavalcanti	-	85,256.00
TOTAL	USD\$	
		-
		221,941.79

NOTA 10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013, 2012 y 2011 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

a) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la Renta	3,900.13	4,035.82
Impuestos por Pagar	295.38	288.00
TOTAL	USD\$ 4,195.51	4,323.82

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Corresponde a cuentas por pagar, lo cual no se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico.

NOTA 12. PATRIMONIO

a. CAPITAL ASIGNADO

El capital asignado de la Compañía asciende a USD\$ 744.388,00 dólares al 31 de diciembre del 2016 y 2015.

b. RESERVA LEGAL

Corresponde al rubro asignado a reserva legal que asciende a USD\$ 2.596,53 dólares al 31 de diciembre del 2016 y 2015.

c. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación se resumen el contenido de la cuenta patrimonial resultados acumulados:

INMOCONFORT S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del ejercicio	(29,841.11)	(6,246.49)
Utilidades Acumuladas	10,285.48	10,285.48
Perdidas Acumuladas	(96,828.72)	(90,582.23)
Resultados Adopcion Niff Por Primera Vez	(25,012.40)	(25,012.40)
TOTAL	USD\$	(141,396.75) (111,555.64)

NOTA 13. VENTAS

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos Operacionales	218,000.00	14,919.59
TOTAL	USD\$	218,000.00 14,919.59

NOTA 14. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de Administración y Ventas	243,940.98	17,130.26
TOTAL	USD\$	243,940.98 17,130.26

NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Srta. Andrea Carpio
CONTADORA

Reg.: 17-08214

Quito, Abril 05 de 2017