

**INMOPROPUES INMOBILIARIA
S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INMOPROPUES INMOBILIARIA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año Terminado al 31 de Diciembre del 2017

Nota 1 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

INMOPROPUES INMOBILIARIA S. A. Es una empresa con domicilio en la ciudad de Quito, su funcionamiento se rige por lo dispuesto en la Ley de Compañías, Resoluciones de Junta General, de Directorio y demás disposiciones legales que controlan las actividades de las Compañías en la República del Ecuador. Inicia sus actividades mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño el 1 de julio de 2009, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 24855 del 16 de julio de 2009.

Su actividad se orienta a la prestación de servicios propios e inherentes a las de una inmobiliaria, así la sociedad desarrollará gestiones de compra, venta, intermediación, consignación, promoción, administración de bienes inmuebles, Además realizará construcción a través de terceros, proyectos habitacionales, casa, departamentos, locales comerciales, bodegas, parqueaderos y bienes inmuebles similares. Para el cumplimiento de su objeto ubica sus oficinas administrativas en la ciudad de Quito en las calles Inglaterra E3-54 y Av. República.

Las políticas contables de la Compañía están de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario, Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con las Normas Internacionales de Información Financiera y se resumen a continuación:

A) Sistema Contable

La Contabilidad se procesa con el paquete contable Microplus SQL con los módulos de: Contabilidad, bancos, clientes, ventas, compras, gastos, a través del cual emiten los registros diario, mayor y auxiliares; su administración se encuentra a cargo de la Contadora General.

B) Unidad Monetaria

La unidad monetaria para el reconocimiento y el registro de las transacciones es el dólar de los Estados Unidos de América, moneda oficial en nuestro país a partir del 13 de marzo del 2000 según consta en la LEY PARA LA TRANSFORMACIÓN ECONÓMICA DEL ECUADOR.

C) Bases de Acumulación

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones.

El ejercicio económico observado por la Compañía corre de Enero a Diciembre de cada año.

D) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La compañía considera efectivo y equivalentes en efectivo los valores contabilizados en caja y bancos.

E) Cuentas y Documentos por Cobrar a Clientes

La empresa reconoce como obligaciones por cobrar a clientes, los saldos pendientes de cobro que provienen de la venta de inmuebles y arriendo de sus propiedades.

F) Valuación de Inventarios

Los inventarios de los inmuebles destinados para la venta, son valuados a los costos establecidos en las escrituras de compra.

G) Propiedad Planta y Equipo

Las partidas de propiedades y equipo adquiridos de forma separada se reconocen y se valoran inicialmente por su costo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo serán valoradas al costo menos la depreciación acumulada.

El costo de propiedades y equipo incluye todos los costos de adquisición más todos los gastos incurridos para la ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento del activo.

La depreciación es calculada en base a la vida útil estimada de las diversas clases de partidas de propiedades y equipo de acuerdo con el método de línea recta, sin considerar un valor residual. 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.

A menos que se revisen debido a cambios específicos en la vida útil estimada, las tasas anuales de depreciación son como sigue:

CUENTAS	PORCENTAJE	VIDA UTIL
Equipo de Oficina	10% anual	10 años
Muebles y Enseres	10% anual	10 años
Vehículos	20% anual	5 años
Equipo de Computación	33% anual	3 años
Edificios	5% anual	20 años

Nota 2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

CÓDIGO	CUENTA	TOTAL
1.1.1.01.01	Caja general	0.00
1.1.1.02.01	Bancos	68.008,21
SUMAN		68.008,21

Al 31 de diciembre de 2016, la empresa dispone de 117.209,74 USD conciliado en caja general y en la cuenta corriente que mantiene en el Produbanco.

Nota 3 ACTIVOS FINANCIEROS

CÓDIGO	CL	SALDO
1.1.1.03.01	POLIZA DE INVERSION CP	103.701,62
TOTAL		103.701,62

Nota 4 Cuentas y Documentos por Cobrar no Relacionados

El saldo corresponde a valores por cobrar del arrendamiento de inmuebles, que son susceptibles de recuperación, el detalle es el siguiente:

CÓDIGO	Cuentas	PARCIAL
1.1.2.01.03	CLIENTES NO RELACIONADOS LOCALES	377.888,85
1.1.2.01.03.01	VELLPARKINK	334.239,27
1.1.2.01.03.02	GUARANDA U OTROS	3.432,53
1.1.2.01.03.03	BOREALPLAST CIA. LTDA.	5.720,00
1.1.2.01.03.04	ACEROMEX DEL ECUADOR STEEL S.A.	34.497,06
1.1.2.01.07	Cuentas y dtos. por cobrar no relacionados	2.446,56
1.1.2.01.13	Cuentas por cobrar empleados	3.678,83
1.1.2.01.14	Cuentas por cobrar RAUL VELASCO	174,14
	TOTAL	762.077,24

Nota 5 IMPUESTOS

Corresponde a obligaciones por cobrar originadas en retenciones en la fuente y anticipo de impuesto a la renta.

CÓDIGO	Cuenta	VALOR
1.1.2.03.03	CREDITO TRIBUTARIO POR RETENCION RENTA	10.750,78
	SUMAN	10.750,78

Nota 6 INVENTARIOS DE BIENES INMUEBLES

El saldo está conformado por propiedades para la venta que tiene la empresa, valuadas al precio de compra que consta en las correspondientes escrituras.

El detalle es el siguiente:

CUENTAS	VALOR
Galpón en la ciudad de Quito	500.000,00
Terreno en el cantón Pedernales	70.000,00
TOTAL	570.000,00

Nota 7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Depreciables

El detalle de los bienes que posee la empresa se detalla a continuación:

ACTIVO	S. INICIAL	COMPRA	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2017
Vehículos	35.705,36	0,00	0,00	35.705,36
Equipo de Computación	4.163,35	0	0,00	4.163,35
Edificios	330.000,00	0,00	0,00	330.000,00
Total Activo Fijo	369.868,71	0,00	0,00	369.868,71

Depreciación Acumulada

El movimiento de la depreciación acumulada es el siguiente:

DEPRE. ACUM.	S. INICIAL	AUMENTO	DISMINUCIÓN	SALDO AL 31/12/2017
(-) Dep. Acum Vehículos	25.489,67	7.141,00	0,00	32.630,67
(-) Dep. Acum Equipo Computación	2.050,56	317,08	0,00	2.367,64
(-) Dep. Acum Edificios	63.250,00	16.500,00	0,00	79.750,00
Total Depreciación Acumulada	90.790,23	23858,08	0,00	11.4748,31

NO DEPRECIABLE

Corresponde al valor del terreno por 100.000 USD en donde se levanta el edificio de la empresa.

Nota 8 PASIVO

El detalle de las obligaciones por pagar a corto plazo es el siguiente:

CÓDIGO	CUENTA	PARCIAL	VALOR
	PASIVO CORRIENTE		127.427,18
2.1.4.03.01	RETENCIO IR POR PAGAR		689,04
2.1.4.03.02	RETENCIO IVA PRO PAGAR		68,40
2.1.4.03.04	IVA POR PAGAR		1.116,38
	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		14.137,35
2.1.302.01	PRESTAMOS SOCIOS POR PAGAR (2)		99.089,88
2.1.4.01.01	APORTE IESS POR 9.45% POR PAGAR		62,55
2.1.1.02.01	PROVEEDORE NO RELACIONADOS LOCALES		17,76
2.1.4.01.06	FONDOS DE RESERVA POR PAGAR		55,14
2.1.4.01.02	APORTE PATRONAL POR PAGAR		146,42
2.1.4.02.01	SUELDOS Y SALARIOS POR PAGAR		599,34
2.1.4.02.04	XIV SUELDO POR PAGAR		140,06
2.1.4.02.05	XIII SUELDO POR PAGAR		29,97
	15% TRABAJADORES X PAGAR		11.274,89
	PASIVO NO CORRIENTE		11.004,05
2.2.2.01.03	OTRAS CTAS NO RELACIONADAS POR PAGAR		11.000,00
2.2.3.03.01	PROVISION JUBILACION PATRONAL		2,64
2.2.3.03.02	PROVISION DESAUCIO		1,41
	TOTAL PASIVO		138.431,23

- (1) Son garantías en efectivo presentadas por los arrendatarios de propiedades que se liquidarán al término de los contratos correspondientes.
- (2) Corresponde a un préstamo otorgado por el accionista Raúl Velasco, por el cual no se ha pactado intereses,

Nota 9 PATRIMONIO**Capital social**

El capital de la empresa está estructurado así:

SOCIO	PARTICIPACIONES	%
Raúl Velasco Freire	792,00	99,00
Francisco Moya Tomaselli	8,00	1,00
TOTAL	800,00	100,00

CÓDIGO	CUENT	VALOR
3.1.1.01.06	Capital Suscrito y Pagado	500.800,00
3.1.1.03.01	APORTES SOCIOS FUTURA CAPITALIZACION	503.443,28
3.3.1.02.01	UTILIDADES O (PERDIDA) ACUMULADA DEL EJERCICIO ANTERIOR	3.013,81
3.3.1.01.01	UTILIDADES ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	297.263,20
3.2.1.01.01	RESERVA LEGAL	5.091,77
	UTILIDA DEL EJERCICIO	75.165,96
	TOTAL PATRIMONIO	1.384.777,80

Nota 10 ESTADO DE RESULTADOS

CUENTAS	VALOR	TOTAL
VENTAS		137.217,56
VENTAS ARRIENDOS B. INMUEBLES	133.440,40	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	3.777,16	
TOTAL GASTOS		62.051,60
GASTO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS		
GASTOS SUELDOS	7.942,68	
GASTOS APORTES PATRONALES	1.163,04	
FONDO DE RESERVA	661,68	
GASTO PROV. DESAHUCIO PERSONAL	1,29	
GASTO PROV. JUBILACION PATRONAL	0,06	
DECIMO TERCER SUELDO	661,92	
DECIMO CUARTO SUELDO	375,00	
GASTO POR DEPRECIACIONES		
DEPRECIACIÓN DE EDIFICIOS	16.500,00	
DEPRECIACIÓN DE VEHÍCULOS	7141	
DEPRECIACION EQUIPO DE COMPUTO	317,08	
OTROS GASTOS		
PROMOCION Y PUBLICIDAD	831,60	
ARRIENDO OFICINA	1.200,00	
SUMINISTROS Y MATERIALES	3.518,87	
HONORARIOS PROFESIONALES	6.505,00	
GASTOS UTILES DE ASEO	54,97	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	33,77	
IMPUESTOS,CONTRIBUCIONES Y OTROS	10.819,74	
GASTO MANTENIMIENTO Y REPARAC. DE OFICINA	828,57	
GASTOS AGASAJOS CLIENTES	580,27	
GASTO MSNTENIMIENTO Y REPARAC. ARRIENDOS	6.058,28	
COMISIONES BANCARIAS	1,62	
SERVICIOS BANCARIOS	55,75	
MULTA E INTERESES	54,10	
GASTOS OTROS SERVICIOS	676,35	
GASTOS NO DEDUCIBLES	315,46	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		75.165,96
(-) 15% TRABAJADORES		- 11.274,89
(-) IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		+ 14.137,35

Nota 11 CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Cuentas	Valor
Utilidad del Ejercicio	75,165,96
(-) 15 % Participación Trabajadores	11,274,89
Utilidad Gravable	63,891,07
(+) Gastos no Deducibles	369,62
Utilidad para Impuestos	64,260,69
Impuesto a la Renta Causado	14,137,35
(-) Saldo Anticipo Pendiente de Pago	7,585,63
Impuesto a la Renta Causado	6,585,63
(+) Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	7,585,63
(-) Retenciones que nos ha efectuado	10,750,78
Impuesto a la Renta por Pagar Año 2017	3,386,57


CONTADOR