

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía es una compañía anónima legalmente constituida en el Ecuador, el 23 de Marzo del 1991, con el nombre de INMOCORP regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 08 de enero de 2014.

La actividad principal es actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía es en el Cantón Guayaquil A Francisco de Orellana y Av Caros luis plaza dañin

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 30 de Marzo 2020 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los dos últimos años:

<u>31 de Diciembre</u>	<u>Índice de Inflación anual</u>
2019	
2018	0.27%
2017	(0.20)%

1. BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIFF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2019.

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Nuevas normas internacionales de información financiera

Para la emisión de los estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretación a las normas existentes de las NIFF para las PYMES, sin embargo, el IASB ha emitido nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 enero del 2019. En este sentido, la compañía tiene la intención de revisar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas

17- Contratos de seguro
IC 28- Venta o aportación de bienes entre
Inversionista y su asociada

Fecha efectiva de vigencia

de enero del 2021

a. Moneda funcional

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

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos, inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyos costos de transacciones se conocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada periodo 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

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La empresa clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en caja, bancos y equivalentes de efectivo, incluyen el efectivo en caja, y depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales, incluyen facturas por prestación de servicios, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan intereses.
- Cuentas por cobrar a accionistas, representa préstamos sin fecha de vencimiento y sin intereses.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado, y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la compañía.

La compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, on plazos normales menores a un año, no generan interés.
- Cuentas por pagar a compañía relacionada representa préstamo para el capital de trabajo, sin fecha de vencimiento y sin interés.

Instrumento de Patrimonio

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

El costo de mobiliarios 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.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

Concepto	Vida útil
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y ventas. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos y gastos de terminación y ventas, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados con la provisión de inventarios por el valor neto de realización.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, en base a un inventario físico, se evalúa los artículos dañados u obsoletos en este caso se reduce el importe en libros, con la provisión de inventarios por deterioro físico. Es una cuenta de valuación del activo, con el gasto respectivo.

El impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del periodo corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 25% para el año 2018 y 22% para el 2017, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuestos se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte de los gastos, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Impuesto a la salida de Divisas (ISD)

Representa el impuesto que la compañía tendrá que pagar al Servicio de rentas Internas (SRI) equivalente al 5% de las remesas de divisas al exterior por la cancelación de las cuentas. La compañía registra el ISD al momento del pago.

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones son pagados mensualmente y la participación de trabajadores se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Reserva Legal

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

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 perdida incurridas.

Resultados Acumulados

Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los directivos de la compañía se reconoce cuando se aprueba el pago por parte de la junta general.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue prestamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (prestamos no comerciales), esta operación se considera como pagos de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración e impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Compensación de Saldos y Transacciones

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

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

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2019, el capital pagado consiste de 20000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.04

Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

3. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, mediante el comité de calidad, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.
- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.
- **Riesgo de Liquidez**
La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo

CORPORACION INMOBILIARIA Y ASOCIADOS S. A. INMOCORPOSA

Notas a los Estados Financieros

Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 Marzo del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.