

Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Estados financieros auditados

Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORIS

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Estados Financieros

Años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultado Integral	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
Inmobiliaria IEM C.A. IEMCA

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria IEM C.A. IEMCA, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria IEM C.A. IEMCA, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Inmobiliaria IEM C.A. IEMCA, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de año fiscal 2018, será presentado por separado hasta el 16 de julio de 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

CASTRO MORA ASOCIADOS Cia. Ltda.
SC - RNAE No. 435

Carlos M. Castro C.
Representante Legal
RNC No. 36209

Guayaquil, 15 de abril de 2019

REPRESENTANTES DE:



Part of members of
INTEGRIS INTERNATIONAL
Your Global Advantage

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Estados de Situación Financiera

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(En Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y sus equivalentes <i>(Nota 3)</i>	40,481	42,037
Cuentas por cobrar <i>(Nota 4)</i>	42,811	19,905
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 9)</i>	39,611	20,109
Total activos corrientes	122,903	82,051
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 5)</i>	1,288,661	1,345,471
Cuentas por cobrar a largo plazo <i>(Nota 6)</i>	249,146	257,517
Total activos no corrientes	1,537,807	1,602,988
Total activos	1,660,710	1,685,039
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por Pagar <i>(Nota 7)</i>	23,159	-
Obligaciones con el less <i>(Nota 8)</i>	1,296	342
Obligaciones por beneficios definidos <i>(Nota 8)</i>	4,067	2,472
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 9)</i>	15,765	6,858
Total pasivos corrientes	44,287	9,672
Pasivos no corrientes:		
Otras cuentas por pagar <i>(Nota 10)</i>	3,975	3,776
Total pasivos no corrientes	3,975	3,776
Total pasivos	48,262	13,448
Patrimonio:		
Capital pagado <i>(Nota 11)</i>	800	800
Reserva legal	400	400
Reserva facultativa	110,770	110,770
Reserva de capital	32,492	32,492
Utilidades retenidas:		
Resultados acumulados	(84,527)	(84,207)
Resultados acumulados por adopción 1era vez NIIF	(787)	(787)
Otros resultados integrales:		
Superávit por revaluación de propiedades	1,610,998	1,610,998
Otros resultados integrales	1,035	1,035
Utilidad/pérdida neta	(58,733)	90
Total patrimonio	1,612,448	1,671,591
Total pasivos y patrimonio	1,660,710	1,685,039

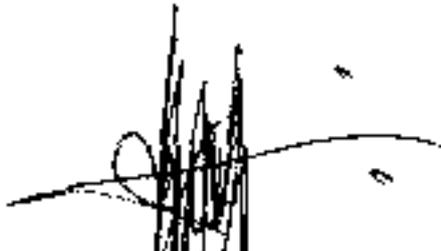

 Ángel Rivas Encalada
 Gerente General


 Ldo. Rubén Morán Franco
 Contador General

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Estados de Resultado Integral

	Años terminados el 31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Por arriendos <i>(Nota 12)</i>	197,072	174,814
Por rendimientos financieros	1,783	49
	<u>198,855</u>	<u>174,863</u>
Gastos de ventas y administración <i>(Nota 13)</i>	257,251	170,476
Costos financieros	337	937
Utilidad/pérdida antes de impuesto y participación	<u>(58,733)</u>	<u>3,450</u>
Gastos por participación trabajadores	-	518
Gastos por impuesto a la renta	-	2,842
		<u>90</u>
Utilidad/pérdida neta	<u>(58,733)</u>	<u>90</u>



Ángel Rojas Encalada
Gerente General



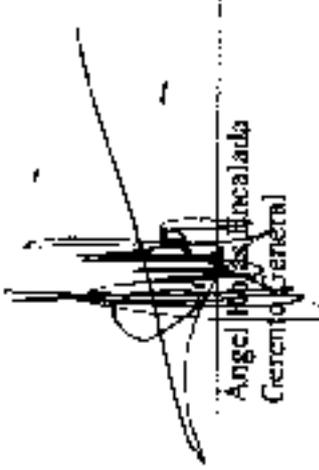
Iedo Rubén Morán Franco
Contador General

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado		Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Reserva de Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por adopción NIF	Supravit por Revalorización de Propiedades	Otros resultados integrales	Total
AJ 31 de diciembre del 2016	800	400	109,422	32,492	(84,207)	(787)	1,610,998	1,035	1,670,153		
Impuesto a la renta	-	-	1,348	-	-	-	-	-	-	1,348	
Pérdida neta del año, 2017	-	-	-	-	90	-	-	-	-	90	
AJ 31 de diciembre del 2017	800	400	110,770	32,492	(84,117)	(787)	1,610,998	1,035	1,671,591		
Otros ajustes	-	-	-	-	(410)	-	-	-	-	(410)	
Utilidad neta del año, 2018	-	-	-	-	(58,733)	-	-	-	-	(58,733)	
AJ 31 de diciembre del 2018	800	400	110,770	32,492	(143,260)	(787)	1,610,998	1,035	1,612,448		

(C\$ Millares)


 Angel Rojas Bincalada
 Gerente General


 Ledo, Rubén Morán Franco
 Comedor General

INMOBILIARIA TEM C.A. IEMCA

Estados de Flujos de Efectivo

	Años terminados el	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	181,345	178,113
Pagado a proveedores y empleados	(176,249)	(192,299)
Efectivo generado por las operaciones	5,096	(14,186)
Intereses pagados	(338)	(937)
Participación trabajadores	-	(518)
Impuesto a la renta pagado	-	(2,842)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	4,758	(18,483)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento (Disminución) de propiedades y equipos	(862)	(1,396)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(862)	(1,396)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento (Disminución) en relacionadas y accionistas	(5,452)	(32,216)
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	(5,452)	(32,216)
Aumento (Disminución) neto en efectivo en bancos	(1,556)	(52,095)
Efectivo en bancos al principio del año	42,037	94,132
Efectivo en bancos al final del año (Nota 3)	40,481	42,037
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) de operación	(58,733)	3,450
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	57,673	(741)
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento (Disminución) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(17,511)	2,999
Aumento (Disminución) en activos por impuestos corrientes	(19,502)	(2,341)
Aumento (Disminución) cuentas por cobrar a largo plazo	8,427	(13,300)
Aumento (Disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	25,707	(52)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar a largo plazo	(210)	1,663
Aumento (Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	8,907	(6,801)
Impuesto a la renta y participación de trabajadores	-	(3,360)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	4,758	(18,483)


 Ángel Rubén Morán Franco
 Gerente General


 Ledo. Rubén Morán Franco
 Contador General

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

1. Operaciones

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 25 de mayo de 1946 con el nombre de Casa Comercial Valle, cambió su denominación a través de escritura pública el 15 de noviembre de 1967 a Inmobiliaria Encalada Mora C.A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, calle García Avilés No. 217 y Av. 9 de Octubre edificio ROLUMI, piso 1 oficina 105.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas el 29 de abril de 2019. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de Estados Unidos de América como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los cinco últimos años:

31 de diciembre	Índice de inflación anual
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%
2015	3.38%

2. Políticas contables significativas

Base de preparación de estados financieros. – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para las PYMES, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y regulaciones de organismos de control, según se revele.

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

Moneda funcional. – A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de reportes de la Compañía.

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, cuyo costo de transacción se reconoce 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 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 integral.

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:

- Efectivo en caja incluyen aquellos activos financieros líquidos y el efectivo en caja, los fondos son de libre disponibilidad.
- Otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por alquiler de oficinas, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.
- Cuentas por cobrar compañías relacionadas, generadas principalmente por préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.

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

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

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 tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

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, que se realizan con condiciones de créditos normales, no generan interés.
- Cuentas por pagar compañías relacionadas, generadas principalmente por préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.

Instrumentos de patrimonio

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 se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Juicios y estimaciones contables. – En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado los juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones. Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación, valor residual y vida útil de los activos fijos, la provisión para jubilación

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

patronal, provisión para desahucio y la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Efectivo en caja. – El efectivo en caja incluye aquellos activos financieros líquidos, los fondos son de libre disponibilidad.

Otras cuentas por cobrar. – Las otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente se valorizan a su costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor.

Activos fijos. –

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial.** – Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial.** – Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.** – El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y valor residual son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A partir del 1 de enero del 2011, y a propósito de la transición a las NIIF, la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificaciones	20	20
Maquinaria y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

- **Retiro o venta de propiedades.** – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- **Deterioro del valor de los activos.** – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. – Los acreedores comerciales y las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones. – Las provisiones se reconocen cuando: a) existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasados, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación, y, c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de ganancias y pérdidas.

Impuestos:

Impuesto a la renta corriente. – Los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente son medidos al monto que se estima recuperar de o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas del impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

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

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

Impuesto a la renta diferido. – El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos no se descuentan.

Los gastos por impuesto a la renta del período comprenden los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultados, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto al valor agregado (IVA). – 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 impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, 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.

Reconocimiento de ingresos. – Los ingresos son reconocidos en una cantidad que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios prometidos a un cliente.

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

La compañía adoptó la norma el 1 de enero de 2018. De acuerdo con las disposiciones transitorias de la NIIF 15, la compañía optó por la aplicación de las nuevas reglas utilizando el método de transición retrospectivo que implica reconocer en el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2018, los efectos acumulados de la adopción de la norma solo a los contratos que no se hayan completado o finalizado al 1 de enero de 2018. La adopción de este método no representó realizar ajuste alguno a las utilidades retenidas.

La información financiera que se presenta en las cifras comparativas del período 2017 no ha sido re expresada y se presenta de acuerdo a la norma aplicable anteriormente, NIC 18 ingresos ordinarios.

Para determinar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de los activos comprometidos y la compañía satisface la obligación de cumplimiento, se considera los siguientes indicadores de transferencia del control:

- La fecha en que la compañía transfiere al cliente la posesión física de los bienes.
- La fecha en que el cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad de los bienes.

Costos y gastos. – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones. – 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.

Contingencias. – Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

Eventos posteriores. – Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas que entran en vigencia en el presente ejercicio económico o siguiente:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

La administración de la Compañía ha determinado que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

3. Efectivo y sus equivalentes

Al 31 de diciembre representan fondos disponibles en cuentas corrientes de instituciones financieras locales, sin ninguna restricción.

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	1,142	133
Caja	39,339	41,904
	40,481	42,037

4. Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Inquilinos	32,509	18,215
Empleados	1,170	-
Otras	230	1,690
Relacionadas	5,395	-
Préstamos a Terceros	3,432	-
Anticipo Proveedores	75	-
Total	42,811	19,905

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

Inquilinos representan la facturación de arriendos, sin plazos de vencimientos y no devengan intereses.

Empleados manifiestan préstamos que no tienen plazo fijo de vencimiento y no devengan intereses.

Relacionadas corresponden a préstamos entre compañías relacionadas que son PREDIAL LA PONDEROSA S.A., CIA AGRICOLA PECHICAL y HEMSA; no tienen plazos de vencimientos y no devengan intereses.

Préstamos a terceros son cuentas por cobrar a terceros no relacionados a la empresa, no tienen plazos de vencimientos y no devengan intereses.

5. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	1,636,218	1,635,356
Depreciación acumulada y deterioro	(347,557)	(289,885)
	<u>1,288,661</u>	<u>1,345,471</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Equipos de Cómputo	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
Costo o valuación:							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	487,984	1,138,629	1,758	4,673	916	-	1,633,960
Adiciones / Bajas	-	-	-	-	-	1,396	1,396
Saldos al 31 de diciembre del 2017	487,984	1,138,629	1,758	4,673	916	1,396	1,635,356
Adiciones / Bajas	-	-	-	-	-	862	862
Saldos al 31 de diciembre del 2018	487,984	1,138,629	1,758	4,673	916	2,258	1,636,218

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

Depreciación acumulada y deterioro:							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(284,657)	(1,596)	(3,565)	(807)	-	(290,625)
Gastos por depreciación	-	-	-	(503)	(91)	(13)	(607)
Bajas	-	-	-	1,075	273	-	1348
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(284,657)	(1,596)	(2,993)	(625)	(13)	(289,884)
Gastos por depreciación	-	(56,932)	(35)	(467)	(92)	(147)	(57,673)
Bajas	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	(341,589)	(1,631)	(3,460)	(717)	(160)	347,557
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	487,984	797,040	127	1,213	199	2,098	1,288,661

6. Cuentas por cobrar largo plazo

Las cuentas por cobrar a largo plazo están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Accionistas (herederos)	212,000	212,000
Relacionadas	32,273	32,217
Empleados	-	1,000
Otras	4,873	12,300
	249,146	257,517

Accionistas (herederos) corresponde a préstamos realizados al Dr. Miguel Encada, sin plazos de vencimientos y no devengan intereses.

Relacionadas representan a préstamos entre compañías relacionadas que son PREDIAL LA PONDEROSA S.A. y CIA AGRICOLA PECHICHAL, no tienen plazos de vencimientos y no devengan intereses.

Otras en su gran mayoría corresponden a un préstamo a la compañía ROLUMI S.A., quien administra el edificio de propiedad de IEMCA, dicho préstamo se otorgó para adecuaciones en el mismo, no tiene plazo fijo de vencimiento y no devenga intereses.

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

7. Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores Locales	15,298	-
Multas	69	-
Relacionadas	7,792	-
	23,159	-

Proveedores locales corresponde a deudas con proveedores de bienes y servicios, no tienen plazo fijo de vencimiento y no generan intereses.

8. Obligaciones con el Iess y por Beneficios Definidos

Las obligaciones con el Iess y por beneficios definidos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Iess:		
Fondo de Reserva	73	-
Aporte Patronal	454	161
Secap e Iece	40	15
Aporte Individual	338	138
Jubilación Patronal	28	28
Préstamos Quirografarios	133	-
Préstamos Hipotecarios	190	-
	1,256	342
Beneficios definidos:		
Décimo tercero	28	-
Décimo cuarto	322	-
Vacaciones	1,763	-
Participación trabajadores	-	518
Jubilación patronal - beneficios post empleo	643	643
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	1,311	1,311
	4,067	2,472

9. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

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

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	23,523	15,395
Impuesto al valor agregado	16,088	1,852
Anticipo de impuesto a la renta	-	2,862
	39,611	20,109
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	14,230	3,202
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1,535	814
Impuesto a la renta por pagar	-	2,842
	15,765	6,858

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2018	
		2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad / pérdida antes de impuesto a la renta	(58,733)	3,450
Más (menos) Diferencia permanentes:		
Participación a trababajadores	-	(518)
Gastos no deducibles	57,181	364
Utilidad grabable	(1,552)	2,568
Tasa de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta pagado	-	2,842
Impuesto a la renta causado	-	2,842
Retenciones en la fuente	(9,201)	(8,203)
Crédito tributario años anteriores	(14,322)	(6,119)
Saldo a favor del contribuyente	(23,523)	(14,322)

De acuerdo con el art. 41, de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del 2009 las sociedades deben calcular un anticipo para el siguiente ejercicio impositivo (2011) conforme la suma matemática de los siguientes rubros:

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables efecto del impuesto a la renta.

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 210 del 20 de noviembre de 2017 se establece una rebaja del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, cuyas ventas o ingresos brutos anuales de ese año sean como sigue:

- Iguales o menores a US\$ 500,000 el 100% de rebaja del saldo del anticipo IR.
- Mayores a US\$ 500,000 hasta US\$ 1,000,000 el 60% de rebaja del saldo del anticipo IR.
- Mayores a US\$ 1,000,000 el 40% de rebaja del saldo del anticipo de IR.

Situación fiscal:

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias, desde la fecha de constitución de la compañía. De acuerdo a lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años contados desde la fecha de declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiera declarado en todo o en parte y (iii) 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 notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

Con fecha 29 de diciembre de 2017 fue publicado en el segundo suplemento del registro oficial No. 150, el texto final que contiene la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

A continuación, referimos los cambios tributarios más destacados de la mencionada Ley:

a) Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

- Las entidades del sector financiero popular y solidario podrán también participar en los procesos de fusión y beneficiarse de la exención del Impuesto a la Renta.
- Exoneración por un período de tres años en el pago del Impuesto a la Renta para aquellas microempresas que inicien sus actividades económicas a partir de la vigencia de la presente ley.

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

- Se contará desde el primer año en el que la microempresa genere ingresos operacionales.
- Se agrega a las deducciones al Impuesto a la Renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores.
- Se agrega la posibilidad de deducir hasta 10% del valor por la adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas microempresas.
- Se establece la obligación de llevar contabilidad a todas las sociedades, así como también a las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal inmediato anterior sean mayores a US\$ 300,000, incluyendo además a las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.
- Posibilidad de aplicar las normas de determinación presuntiva en el caso de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Se establece nuevamente la tarifa del 25% en el Impuesto a la Renta para sociedades. En el caso de aquellas sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, beneficiarios o similares en paraísos fiscales, la tarifa aumenta del 25% al 28%. El porcentaje de 28% también será aplicado a las sociedades que no informen sobre la participación accionaria y societaria al Servicio de Rentas Internas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de Impuesto a la Renta para personas naturales.
- Se establece el beneficio de la rebaja de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para las sociedades que tengan condición de micro y pequeñas empresas, así como para aquellas que tengan la calidad de exportadores habituales, siempre que en el respectivo ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- En lo relacionado al anticipo del impuesto a la renta se destacan las siguientes modificaciones: a) No se considerará para el cálculo del anticipo, en lo que respecta al rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, décimos, así como tampoco los aportes patronales al seguro social obligatorio; b) Al igual que en la norma vigente al momento, se establece la posibilidad de devolución del anticipo cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio fiscal respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, agregando también que lo mencionado no puede exceder el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por el Servicio de Rentas Internas. La Administración Tributaria podrá fijar un TIE promedio por segmentos.
- Se faculta al Servicio de Rentas Internas, a devolver el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto causado, siempre y cuando se verifique que se ha aumentado o mantenido o incrementado el empleo neto, además de cumplir requisitos que se establecerán en el Reglamento.
- Se modifica el monto respecto del cual se establece la obligatoriedad de utilizar el sistema financiero a efectos tributarios (bancarización de las transacciones), pasando de US\$ 5,000 a US\$ 1,000.

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (*continuación*)

- Se establece una “sanción por ocultamiento patrimonial” por el valor de uno por mil del valor total de los activos o del uno por mil de los ingresos (el que sea mayor), por mes o fracción de mes, a aquellos sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas la información real de su patrimonio en el exterior.

10. Cuentas por pagar a largo plazo

A continuación, un detalle de las cuentas por pagar a largo plazo:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Depósitos en garantía	1,000	1,000
Anticipo de inquilinos	385	186
Otras	2,590	2,590
	3,975	3,776

11. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00 dólar.

12. Ingresos

Los ingresos consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos locales y departamentos	195,310	174,139
Parqueos	1,762	595
Mantenimientos	-	80
Rendimientos financieros	1,783	49
	198,855	174,863

13. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

INMOBILIARIA IEM C.A. IEMCA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	31 de diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Sueldos y beneficios	57,027	20,194
Remuneraciones a otros trabajadores autónomos	70,692	78,053
Servicios básicos	6,680	7,744
Gastos generales	37,403	23,838
Mantenimiento y reparaciones	21,618	26,423
Gastos financieros	88	937
Gastos de depreciación	57,673	607
Impuestos, tasas y contribuciones	6,407	13,617
	<u>257,588</u>	<u>171,413</u>

13. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, 15 de abril de 2019, no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Ángel Rubén Encalada
Gerente General



Ledo. Rubén Morán Franco
Contador General