

Inmobiliaria Pimor S.A.  
Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2016

## 1. Actividad

Inmobiliaria Pimor S.A. está constituida en Ecuador desde julio de 1,981 y está dedicada a las actividades de compra- venta, administración y alquiler de bienes inmuebles.

## 2. Políticas Contables Significativas

### 2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en abril de 2017 y según los requerimientos estatutarios serian sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

### 2.2 Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36. Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

### 2.3 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar, los prestamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

*Handwritten mark*

**Activos financieros.** Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

### **Efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

### **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

**Pasivos financieros.** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

### **Cuentas por pagar**

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

## 2.4 Costos de construcción

Se registran al costo de adquisición, los cuales no exceden al valor neto de realización. La entidad encarga a la compañía Rionsa S.A. la construcción total y la dirección técnica de las viviendas encomendadas y reconoce el ingreso atendiendo a las siguientes condiciones:

- a) Comisión ganada por la administración de la construcción de viviendas en lotes de terrenos de propiedad de terceros
- b) Venta, costo de ventas y utilidad en venta de viviendas en terrenos adquiridos y construidos por la compañía
- c) Comisión ganada por la gestión de venta de propiedades de terceros y los servicios de alquiler de locales

La compañía recibe anticipos de clientes que han reservado viviendas mientras la construcción de se desarrolla, reconociendo el ingreso o la comisión cuando la vivienda está sustancialmente concluida, se inicia el proceso de entrega-recepción de la vivienda con su escritura de propiedad y se emite la correspondiente factura.

Al cierre del ejercicio económico, aquella obra que se encuentra en construcción y que no ha sido concluida, los costos acumulados son activados bajo el rubro de activos no corrientes, obras en construcción para la venta para posteriormente reconocer el ingreso respectivo con la emisión de la factura.

Se reconocen en el estado de resultado integral todos los costos relacionados directamente con la venta de las viviendas para asociar el ingreso y el costo de ventas.

## 2.5 Propiedades y equipos

**Medición inicial.** Se registran al costo de adquisición. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

**Medición posterior modelo del costo.** Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

**Método de depreciación y vidas útiles.** El costo de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Oficina	20
Muebles y enseres	10
Equipo de cómputo	3

**Retiro o venta de propiedades y equipos.** La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

## 2.6 Propiedad de inversión

Son bienes mantenidos para generar plusvalía o disponibles para la venta. Se registran al valor revaluado menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere.

## 2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

## 2.8 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2016, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

#

- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles

## **2.9 Provisiones**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

## **2.10 Beneficios a empleados**

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito, proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.
- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

## **2.11 Reconocimiento de ingresos por la venta de bienes inmuebles y prestación de servicios**

Los ingresos procedentes de la venta de bienes inmuebles se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia del bien o del servicio; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

## 2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

## 2.13 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## 3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios contables se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes.

## 4. Efectivo

Representa el saldo contable en la caja general y la cuenta corriente del banco Pichincha, el cual constituye fondos de libre disposición a favor de la entidad.

## 5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	2016	2015
Clientes	US\$ 117,899.33	US\$ -
Relacionadas	1,121.72	180,189.02
Garantía bancaria	-	64,800.00
Otras	-	27,432.97
Subtotal	119,021.05	272,421.99
Menos - Estimación para cuentas incobrables	-	-
	<u>US\$ 119,021.05</u>	<u>US\$ 272,421.99</u>

Las cuentas por cobrar a relacionadas no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

### 6. Obras en Construcción

La compañía registra en esta cuenta únicamente los costos de construcción que incluyen el diseño técnico, estructuras, albañilería, mampostería, enlucido, sistema eléctrico de seguridad y otros costos de construcción de las viviendas. Estos costos de construcción corresponden a costos incurridos en cuatro inmuebles correspondientes a la villa 9 Mz G de la urbanización Boreal, villa 25 Mz Q urbanización villa Club, villa 48 Mz 7 urbanización la Joya y villa 50 Mz 7 de urbanización la Joya

### 7. Impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Crédito tributario iva	US\$ 51,961.17	US\$	48,640.43
Retención de iva	8,435.72		7,641.92
Crédito tributario renta	-		2,950.72
	<u>US\$ 60,396.89</u>	US\$	<u>59,233.07</u>

### 8. Activos fijos, neto

Los activos fijos están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>
Oficina en Milagro	US\$ 3,559.71	US\$	3,559.71
Muebles y enseres	3,185.41		3,185.41
Equipo de computo	2,495.94		2,495.94
	<u>9,241.06</u>		<u>9,241.06</u>
Depreciación acumulada	<u>(6,344.15)</u>		<u>(5,971.68)</u>
	<u>US\$ 2,896.91</u>	US\$	<u>3,269.38</u>

### 9. Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar a clientes, no relacionados se originaron por financiación directa y tienen plazo de vencimiento mayor a un año.

#

## 10. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	US\$ 1,004,756.38	US\$ 1,026,956.38
Inmuebles	175,451.02	178,978.10
Subtotal	<u>1,180,207.40</u>	<u>1,205,934.48</u>
Depreciación acumulada	-	-
	<u>US\$ 1,180,207.40</u>	<u>US\$ 1,205,934.48</u>

Los terrenos disponibles para la venta se encuentran ubicados en los cantones de Duran, Playas, Santa Elena y Guayaquil, mientras que los inmuebles corresponden a dos propiedades ubicadas en el cantón Milagro.

## 11. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	US\$ 12,316.83	US\$ -
Relacionadas		92,843.71
Aportaciones al IESS	1,234.21	706.87
Anticipos recibidos, construcción de inmuebles	-	58,000.00
Valores por liquidar	-	102,130.30
	<u>US\$ 13,551.04</u>	<u>US\$ 253,680.88</u>

## 12. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta a pagar	US\$ -	US\$ -
Retenciones de iva	179.88	371.32
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	213.57	259.56
	<u>US\$ 393.45</u>	<u>US\$ 630.88</u>

Una reconciliación entre la utilidad financiera y la utilidad gravable es como sigue:

	2016		2015	
Utilidad líquida antes de impuesto a la renta	US\$	8,992	US\$	16,251
Gastos no deducibles		-		126
Utilidad gravable		8,992		16,377
Tasa de impuesto a la renta		22%		22%
Impuesto causado, menor que anticipo		1,978		3,603
Anticipo mínimo de impuesto a la renta		11,607		11,085
Menos cuotas de anticipo pagado		(9,956)		(11,085)
Menos retenciones en la fuente		(165)		(1,651)
Menos crédito tributario año anterior		(2,951)		(1,221)
Menos crédito tributario año anterior, ajuste		-		(79)
Saldo a (favor)	US\$	(1,465)	US\$	(2,951)

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2013, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2014 al 2016, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

**Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado.** Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

### 13. Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados están constituidos como sigue:

	2016		2015	
Beneficios sociales	US\$	-	US\$	1,358.14
Participación de utilidades		1,586.90		2,859.04
	US\$	1,586.90	US\$	4,217.18

#### 14. Pasivos no corrientes

Los pasivos no corrientes están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Accionistas y relacionadas	US\$ 498,267.82	US\$ 139,555.42
Jubilación patronal	10,379.99	8,449.02
Desahucio	2,700.27	2,744.25
Pasivos diferidos	-	2,734.47
	<u>US\$ 511,348.08</u>	<u>US\$ 153,483.16</u>

Accionistas y relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido. Los cálculos de jubilación y desahucio fueron efectuados por peritos calificados para tal propósito.

#### 15. Patrimonio

**Capital pagado.** Está representado por 2,000 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. El capital autorizado fue establecido en US 4,000. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

**Reserva legal.** Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Otros resultados integrales ORI.** Representa el ajuste proveniente de los cálculos de jubilación patronal y desahucio.

**Efecto por aplicación de las NIIF.** Representa el ajuste de activos y pasivos en el año de la transición por la aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIF.

#### 16. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se revelan en el cuerpo del balance.

#### 17. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### 14. Pasivos no corrientes

Los pasivos no corrientes están constituidos como sigue:

	2016	2015
Accionistas y relacionadas	US\$ 498,267.82	US\$ 139,555.42
Jubilación patronal	10,379.99	8,449.02
Desahucio	2,700.27	2,744.25
Pasivos diferidos	-	2,734.47
	<u>US\$ 511,348.08</u>	<u>US\$ 153,483.16</u>

Accionistas y relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento establecido. Los cálculos de jubilación y desahucio fueron efectuados por peritos calificados para tal propósito.

#### 15. Patrimonio

**Capital pagado.** Está representado por 2,000 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. El capital autorizado fue establecido en US 4,000. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores

**Reserva legal.** Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Otros resultados integrales ORI.** Representa el ajuste proveniente de los cálculos de jubilación patronal y desahucio.

**Efecto por aplicación de las NIIF.** Representa el ajuste de activos y pasivos en el año de la transición por la aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIF.

#### 16. Transacciones con Partes Relacionadas

Las transacciones con partes relacionadas se revelan en el cuerpo del balance.

#### 17. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.