

INMOCARIBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2016

(Expresados en US Dólares)

Información General

INMOCARIBE S.A. (en adelante, "la Sociedad") con domicilio tributario en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil en la ciudadela Rio Guayas Av. Pedro Menéndez Gilbert Manzana D1, se dedica a la actividad económica de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la compañía y han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF").

Base de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía. Los estados financieros se presentan en miles de dólares de E.U.A., el dolar de E.U.A. que es la moneda en curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

Políticas Contables Significativas

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la presentación de los estados financieros.

a) Estados Financieros Individuales

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depositados que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

b) Efectivo en caja y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depositados que puedan transformarse rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

c) Activos Financieros

Cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar partes relacionadas y cuentas por cobrar financieras.

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable más los costos atribuidos a la transacción; posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro del valor. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultado. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituyen en

función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados son pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Propiedad, planta y equipo

Los inmuebles están registrados a costo asignado por revaluación y la planta y equipos es registrada al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro de valor (de aplicar).

El costo de la propiedad, planta y equipo 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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se empujan a los resultado en el periodo en que se producen. Los repuestos estratégicos de maquinarias no son depreciados, y con frecuencia anual se realiza un análisis por deterioro de los mismos. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año.

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, u las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios e instalaciones	10-35
Maquinarias y equipos	10-35
Equipos de transporte	5-9
Muebles y equipos de oficina	

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedad, planta y equipos, es calculado como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en los resultados del año.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

e) Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos no financieros a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe indicio de pérdida del valor, la Compañía realiza un estimado del importe recuperable mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

f) Impuestos

El gasto por impuestos a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto Corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuestos a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada período.

Impuestos Diferidos

Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias impositivas. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuestos a la renta que se espera que sea de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la autoridad tributaria.

Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

g) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando puede hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

h) Beneficios a empleados

Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Participación de trabajadores

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

Jubilación patronal y bonificación por desabucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desabucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

Los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desabucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

i) Reconocimientos de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía puede otorgar.

Venta

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes, son reconocidos cuando la compañía transfiere riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Ingresos por Servicios

Los ingresos son reconocidos a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos por prestación de servicios se generan con partes relacionadas.

j) Costos y Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúen el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Resumen:

Al 31 de Diciembre	2016
Efectivo en caja y banco (1)	337,26

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a los depósitos en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad.

Otras cuentas por pagar

Saldo al 31 de Diciembre	2016
Otras cuentas por pagar	28.151,46 (1)

(1) Saldo pendiente de pago por concepto de préstamo.

Impuesto a la Renta

No se generó impuesto a la renta del periodo del año 2016.