

INMOECUARENT S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

1.1. NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

Inmoecuren S.A. fue constituida el 7 de Junio del 2017 en la ciudad de Quito, la compañía tiene como actividad principal: compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas aducados de residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, locales comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados. El objeto social de la compañía es la Actividad Inmobiliaria y Titular y Vaso de Comercialización, Protección, Intermediación y Constitución de las Actividades antes mencionadas.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía es Av. República del Salvador No. 836 y Sector: Quito - Ecuador.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador, el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de estados es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA PYMES

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC-QIC/CPA 17RS11-01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2017, se establece aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2017, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos reales menores a US\$ 4 millones, valor bruto en todas las fechas menores a US\$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 16 de abril del 2018.

SECCIÓN 2 - BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de los estados financieros de la Compañía en el ejercicio 2017.

Las partidas de activos y pasivos han sido valoradas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y el costo amortizado en el caso de instrumentos financieros.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejerce su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven

un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones son significativas se muestran más adelante.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomada razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer ese juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía.

2.2. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros son presentados de acuerdo con la sección 3 de NIIF para PYMES, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2010).

2.3. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía y los ingresos se puedan medir de manera confiable, independientemente del momento en que se recibe el pago. Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, reduciendo en cuenta los términos de pago definidos contractualmente y sin incluir impuestos o aranceles. La principal fuente de operación de la compañía son todos los acuerdos de ingresos, ya que es el deudor principal en todos los acuerdos de ingresos, tiene libertad de precios y también está expuesto a riesgo crediticio.

Los ingresos por la prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable, en base al avance o progreso de los servicios prestados a la fecha del balance deducidos las rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir de forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la compañía y no las incertidumbres importantes relativas a la derivación de cosas asociadas o por posibles ajustes en los precios de los servicios o no existen dudas con respecto a la recuperación de los importes adeudados.

2.4. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se pagan.

2.5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos de efectivo comprende los valores disponibles en cualquier momento y depósitos a plazo en entidades financieras cuya liquidez es menor a los 60 días y están sujetos a disposición.

2.6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Instrumentos Financieros Básicos

Los instrumentos financieros básicos se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Otros Instrumentos Financieros

Son medidos al valor razonable a través de pérdidas y ganancias desde el reconocimiento inicial.

1.7. MUEBLES Y EQUIPOS

Los períodos de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	Años	Tasas
Equipo de Computo	3	0.33
Muebles y Escenas	10	0.10
Instalaciones	10	0.10

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.III. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio.

Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingresos integral o de ganancias que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables del año 2016. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0.00
Patrimonio	0.00
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0.00
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0.00

Exención exentis del impuesto cuando mínimo las sociedades en sus primeros 5 años de operación, beneficio que la Compañía actualmente aplica, hasta el año 2020.

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, arribos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el activo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados sin descontar a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cuanto los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para desconzarse de un resultado gravable futuro.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada al impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convenga en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Al 31 de diciembre de 2017 la compañía ha determinado que no existen diferencias temporarias que generen activos o pasivos por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Las retenciones de impuestos a cuenta de terceros se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario activo de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de Divisas e impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.14. PATRIMONIO, APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las aportaciones que han sido emitidas.

Reservados acumulados

Incluye las pérdidas acumuladas de la Compañía y la pérdida del período.

2.15. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

En mayo de 2015, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, las cuales se han considerado en la formulación actualizada durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva.

Entre las principales modificaciones introducidas, podemos mencionar lo siguiente:

añadir una opción para usar el modelo de depreciación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;

alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos (Sección 29) con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias;

alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación (Sección 34) con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales;

Otras enmiendas relevantes a la NIIF para PYMES son las siguientes:

Sección 2 Conceptos y Principios Generales. Amplia la guía sobre la aplicación de la extensión de "costo o estuero desproporcionado".

Sección 3 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados. Agrupación de partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente realizableables o resultados totales en concordancia con la actual NIC 1.

Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados. Adición de la opción del método de la participación para medir las inversiones en subsidiaria, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

Sección 11 Incrementos Financieros Nullos. Adición de una extensión por "costo o estuero desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable.

Sección 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía. Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años.

Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía. Adición de una extensión por "costo o estuero desproporcionado" para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y adición de un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida.

Sección 22 Pasivos y Patrimonio. Adición de guía excluyendo la clasificación de instrumentos como patrimonio o pasivo, en concordancia con la NIC 32.

Sección 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas. Adición de la definición de "parte relacionada" con la NIC 24.

Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES. La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La compañía no aplicó anticipadamente las modificaciones de la reforma de la NIIF para PYMES.

No se estiman efectos importantes en la Compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2017, el efectivo y equivalente de efectivo consiste en

	2017
	USD
Banco Procelencia	476,897.81
Saldo al 31 de Diciembre	476,897.81

3.1. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 los activos por impuestos corrientes comprenden:

	2017
	USD
Crédito a Tributación IVA	15,678.75
Retenciones en la Fuente Arriego Impuesto a la Renta	379.31
Saldo al 31 de Diciembre	16,057.64

4. CUENTAS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2017
	USD
Comerciales y proveedores locales	1,049.38
Préstamos del Exterior (1)	600,100.00
Saldo al 31 de Diciembre	601,149.38

(1) Corresponde al valor del préstamo recibido por la compañía en Guatemala.

4.1. PASIVOS ACUMULADOS Y OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Las obligaciones corrientes comprenden:

	2017
	USD
Pasivos por impuestos corrientes	129.37
Saldo al 31 de Diciembre	129.37

5. CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2017 se ven en detalle en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

El saldo al 31 de diciembre de 2017 del Capital Social es de US\$50,000.00, comprende 50,000 acciones con un valor nominal de US\$1.00.

Con fecha 14 de Diciembre del 2017, se celebró un contrato de compra venta de acciones a favor de la compañía LIMINO S. A., con lo cual el capital queda de la siguiente manera:

Accionistas	2017
LIMINO S. A.	50,000.00
Total	50,000.00

6. UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre del año 2017,

Como resultado del inicio de las operaciones de la compañía se registra una pérdida por USD 106,774.02

7. COSTOS DE OPERACIÓN

La composición de la partida es la siguiente:

	2017	
	USD	
Honorarios	11,700.00	
Servicios Profesionales	76,116.34	
Salarios y Materiales	16.00	
Impuestos, Contribuciones y Otras	18,632.82	
Otros Gastos Administrativos	30,399.82	
Gastos Bancarios	1,224.68	
Intereses Pagados	35,012.48	
Saldo al 31 de Diciembre	143,742.18	

3.2.2. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 16 de abril del 2018, los accionistas concedieron el préstamo al exterior, adicional a esto no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

Lora Escobar
Contadora General