

INMOBILIARIA GAMOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de los E.U.A.)

RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA GAMOS S.A., fue constituida el 4 de marzo de 1986 e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil el 28 de abril de 1986 de junio de 1988 en la ciudad de Guayaquil, habiéndose reformado su estatuto el 12 de marzo del 2010, siendo su actividad económica lo concerniente a: **1a)** Con las actividades inmobiliarias tales como comprar, vender, administrar, promover, arrendar, hipotecar bienes inmuebles; **1b)** Brindar por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, nacionales o extranjeros, el servicio de mecánica y de taller de rectificado de motores de todo tipo, y **1c)** Dedicarse por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, nacionales o extranjeros, a la compra, venta, importación, distribución y comercialización de toda clase y marca de motores de vehículos, sus repuestos, partes y accesorios. En general la compañía podrá celebrar todo tipo de contratos y ejecutar toda clase de actos jurídicos permitidos por las leyes.

Con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00001290 del **7 de febrero del 2018** se dispone la inscripción de un nuevo plazo de duración de la compañía, siendo este de 100 años a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2017, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su respectiva aprobación.

2. BASES DE PREPARACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial # 94 del 23 de diciembre del 2009.

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

La preparación de los estados financieros, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, requiere que la gerencia efectúe estimados con base en ciertos supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, así como la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el

periodo reportado. Los futuros resultados reales pueden diferir de estos estimados.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos en bancos, inversiones corrientes y sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

Los activos financieros corresponden a las Cuentas y documentos por cobrar comerciales y Otras cuentas y documentos por cobrar.

Sus pasivos financieros se agrupan en la Cuentas y documentos por pagar comerciales; Otras cuentas y documentos por pagar y Obligaciones con instituciones financieras.

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Se efectúa provisión por desvalorización de las cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

2.5 Propiedades, planta y equipo y depreciación

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición. Los costos de mantenimiento y reparación se registran como gastos cuando se incurren, mientras que las mejoras y renovaciones significativas, que aumentan la vida útil o capacidad del activo, son registradas como parte del activo. Al retirarse un activo, el costo y la depreciación acumulada son disminuidas de las cuentas del activo y cualquier ganancia o pérdida se reconoce en el estado de resultados de la compañía.

La depreciación se calcula bajo el método de la línea recta, con base en la vida Útil estimada de los activos fijos y conforme lo estipulado en la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y su Reglamento en vigencia, excepto los edificios que se deprecian con la tasa anual del 2%, lo cual se expone a continuación:

- Edificios 20 años (5%)
- Muebles y enseres 10 años (10%)

Adicionalmente, al utilizar un tiempo mayor en la depreciación de los edificios, no causa perjuicio en el reparto de utilidades a trabajadores ni al cálculo del impuesto a la renta.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

2.6.1 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año. La tasa impositiva vigente aplicable al ejercicio 2017 es del 22% sobre las utilidades gravables.

A partir del año 2010 entró en vigencia el pago de un "Anticipo mínimo de impuesto a la renta", calculado sobre el patrimonio (0.2%); sobre costos y gastos deducible (0.2%); sobre los ingresos gravables (0.4%) y sobre los activos (0.4%).

Esta disposición estableció que en caso que el impuesto causado sea menor que el anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2017 la compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado como impuesto causado.

2.6.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, sobre el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por la aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto diferido se pague.

2.7 Provisiones

Se registran mensualmente las provisiones con cargo a gastos del año por los beneficios sociales de los empleados, tales como décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y vacaciones. Durante el año 2017 la inmobiliaria no ha tenido personal a su cargo y todos los trabajos administrativos y contables se realizan por servicios externos.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas corresponden principalmente a las actividades de arrendamiento de sus propiedades, conforme lo explicado en la nota 1 y se soportan en la facturación mensual, mediante emisión de comprobantes de ventas debidamente autorizados por el Servicio de Rentas Interna (SRI) y contabilizadas como ingresos operacionales de la empresa.

2.9 Registro de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados cuando se incurren y se contabilizan con los soportes de facturas de proveedores debidamente autorizados por el Servicio de Rentas Internas (SRI), Roles de pagos, planillas del Seguro Social, facturas de los servicios básicos, provisiones y amortizaciones conforme a la normativa legal respectiva.

3. EFECTIVO Y QUIVALENTES AL EFECTIVO.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el efectivo estaba compuesto de la siguiente forma:

	2017	2016
Bancos	196.30	145.98
Total	196.30	145.98

4. ACTIVOS FINANCIEROS.

Los activos financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 estaban agrupados de la siguiente manera:

	2017	2016
CxC comerciales relacionadas	42.468.85	71.422.38
Otras CxC no relacionadas	2.653.25	2.653.25
(-) Provisión Acumulada de Cuentas Incobrables	-357.63	-357.63
Total	44.764.47	73.718.00

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, consistían en:

	2017	2016
Crédito tributario IVA	2.220.72	2.513.02
Crédito tributario impuesto a la renta	6.570.71	6.478.11
Anticipo impuesto a la renta	11.108.43	11.108.43
Total	19.899.86	20.099.56

6. SEGUROS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Los seguros y otros pagos anticipados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, consistían en:

	2017	2016
Seguros pagados por anticipados	246.6	246.54
Anticipo a proveedores	2,653.25	-
Anticipo de honorarios	39,013.78	-
Total	41,913.63	246.54

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre del 2017 se conformaban de la siguiente forma:

	Saldo al 31-dic-16	Adiciones	Saldo al 31-dic-17
Terrenos	8,193.67	-	8,193.67
Edificios	54,153.85	-	54,153.85
Muebles y enseres	671.94	-	671.94
Reavalúo de edificios	174,946.84	-	174,946.84
Reavalúo de terrenos	237,726.33	-	237,726.33
Total	475,692.63	-	475,692.63
Menos:			
Deprec. acum edificios	22,176.94	950.51	23,127.45
Deprec. acum. m. y enseres	335.95	67.19	403.14
Deprec. acum. reavalúo de edificios	39,714.02	27,991.50	67,705.52
Total depreciación	62,226.91	29,009.20	91,236.11
Propiedades, planta y equipo,neto	413,465.72	(29,009.20)	384,456.52

La compañía ha contratado una póliza de seguros con la Generali Ecuador Compañía de Seguros S.A amparando dos ítems que aseguran los principales activos Edificios: a) Edificio principal contra todo riesgo por un monto hasta de us\$315,161.30 b) Edificio bodega contra todo riesgo por un monto hasta us\$50,932.00, vigente hasta el 13 de abril del 2018. A la fecha de este informe se ha pedido la renovación por un año más.

Es importante mencionar que la póliza antes mencionada tiene un endoso a favor de la Institución financiera BANCO PROCREDIT S.A. hasta por un valor de us\$315,161.30 por créditos operativos otorgados a la compañía relacionada RECTIGAMOS RECTIFICADORA INGENIERO GABRIEL MOSQUERA S.A., respaldando la garantía hipotecaria del bien inmueble avaluado en us\$.484.165, conforme al último avalúo catastral de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil de fecha 12 de enero del 2018.

La gerencia de la compañía considera que al 31 de diciembre del 2017, de acuerdo con los principios de contabilidad aplicables, no existe deterioro en el valor en libros de este grupo de activos.

De igual manera al 31 de diciembre del 2017 la gerencia aprobó ajustar el cargo anual por depreciación proveniente de la revalorización de edificios, que por error no se efectuaron desde el año 2010, resultando un valor de us\$ 24.492.56 con cargo a Resultados de Años Anteriores conforme a la **NIC 8** y us\$3.498.94 con cargo al resultado del año. Sin embargo, conforme la norma **NIC 16** la compañía ha transferido de la cuenta Reserva por Valuación un valor igual de us\$24.492.56 a la cuenta Ganancias Acumuladas, con lo cual absorbe la pérdida por el error de años anteriores cuando se refleje en las pérdidas acumuladas.

8. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 los activos financieros no corrientes están conformados por valores a cobrar a la compañía relacionada RECTIGAMOS INGENIERO GABRIEL MOSQUERA S.A., los mismos que se cobrarán en un largo plazo.

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 consistían en:

	2017	2016
Proveedores locales	32.806.11	25.536.05
Anticipo de clientes	36.400.00	36.400.00
Otras cuentas por pagar relacionadas	42.643.78	42.643.78
Imp. a la Renta por pagar del ejercicio	340.75	771.40
Total	112.190.64	105.351.23

10. IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a la Ley Tributaria en vigencia, (ver nota 2.6) se procede a exponer la conciliación tributaria entre la utilidad gravable y la utilidad contable.

	2017	2016
Utilidad del ejercicio	1.548.88	3.506.35
Participación de trabajadores	-	-
(+/-) Diferencias permanentes	-	-
(+/-) Diferencias temporales	-	-
Utilidad gravable	1.548.88	3.506.35
Pérdida sujeta a amortización	-	-
Impuesto a la renta causado	340.75	771.40
(-) Anticipo determinado	-	3.073.39
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	340.75	-
(=) Créd. Trib. por anticipo (aplica a ejercicios antes del 2010)	-	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	960.00
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(864.00)	(864.00)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(5.706.71)	(5.614.11)
(-) Crédito tributario ISD - ejercicio fiscal declarado	-	-
(-) Crédito tributario ISD - ejercicios fiscales anteriores	-	-
Saldo a favor del contribuyente	(6.229.96)	(5.518.11)
Impuesto a la renta a pagar	-	-

11. PATRIMONIO

11.1 Capital

El capital social de la compañía está compuesto por 100,000 acciones ordinarias y nominativas de us\$0.04 cada una, sumando us\$4,000 dólares de Estados Unidos de América.

11.2 Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías se debe destinar el 10% de su utilidad neta para un fondo de Reserva Legal en el Patrimonio, hasta completar el 50% del capital social. Al 31 de diciembre del 2017, esta reserva asciende a us\$5,700.63.

11.3 Reserva facultativa

Conforme a los estatutos sociales, la reserva facultativa es autorizada por la junta de accionistas de las utilidades líquidas para prevenir situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro. Al 31 de diciembre del 2017 esta reserva ascendía a us\$ 71,411.37.

12. NORMATIVA RELACIONADA AL LAVADO DE ACTIVOS

De conformidad con lo establecido en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, son sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las empresas que pertenecen al sector de la construcción e inmobiliarias.

En cumplimiento con la Resolución # SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías del 26 de mayo del 2015, se procedió a solicitar los reportes mensuales (RESU) por el año 2016 enviados a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) por todas las operaciones y transacciones económicas que igualaron o superaron el umbral legal (us\$10.000), pero no fueron entregadas para su revisión, por cuanto el procedimiento para su cumplimiento se encuentra en trámite en la Superintendencia de Compañías, conforme se pudo verificar las correspondencia respectiva.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde la fecha de cierre de los estados financieros, 31 de diciembre del 2017 hasta el 12 de abril del 2018, fecha en que fueron emitidos por el auditor externo, no han ocurrido eventos subsecuentes de importancia de carácter contable, legal o financiero o de otra índole que afecten en forma significativa la situación financiera de la compañía.