

IMPREUR C.A.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016 Expresados en dólares estadounidenses

1. Información general

IMPREUR C.A. (la Compañía) es una sociedad anónima constituida el 14 de mayo de 1987, inscrita en el Registrador Mercantil en Junio 16, 1987. En julio 23 del 2013, cambió su razón social de INMUEBLES Y PREDIOS URBANOS IMPREUR C.A. a **IMPREUR C.A.**, y su actividad principal a la administración de bienes inmuebles, esto cambios se inscribieron en el Registrador Mercantil en Noviembre 1, 2013.

Su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil, Carchi 601 y Quisquis.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado 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). Están presentados en Dólares estadounidense, moneda funcional del Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e Impuesto al Valor Agregado sobre la venta cobrado por cuenta del gobierno del Ecuador. Los intereses ganados se reconocen cuando se devengan a la tasa de interés efectiva.

Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del período en el que se incurren.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal 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 la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades es del 22%. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas;

También se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo (nota 9).

Las sociedades constituidas a partir del 2011, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, terreno, se midieron al valor del avalúo comercial del Municipio al que pertenece, como costo atribuido en la adopción de las NIIF PYMES, menos cualquier pérdida por deterioro del valor. El terreno no se deprecia.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Proveedores

Los proveedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Costos financieros

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros descritos son medidos inicialmente a su precio de transacción, incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados. Cuando la transacción constituye financiación porque el pago se aplaza más allá de los términos comerciales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado, se mide el activo o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo está constituido así:

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Caja chica	US\$	-	-
Banco Pacifico Cta. Cte		26.782,70	29.859,41
	US\$	<u>26.782,70</u>	<u>29.859,41</u>

4. Activos financieros mantenidos al vencimiento

Los Activos financieros mantenidos al vencimiento:

<i>BCO PACIFICO</i>					US\$	US\$
<i>Diciembre 31, 2016</i>				<i>Inicio</i>	<i>Vence</i>	<i>Días</i>
				<i>Interés</i>	<i>Monto</i>	<i>Int. X cobrar</i>
Certificado Depósito				5-dic-16	6-mar-17	91
				4,5%	53.048,21	134,10
<i>Diciembre 31, 2015</i>				<i>Inicio</i>	<i>Vence</i>	<i>Días</i>
				<i>Interés</i>	<i>Monto</i>	<i>Int. X cobrar</i>
Certificado Depósito				4-nov-15	4-ene-16	60
				4,5%	51.000,00	579,70

5. Cuentas por cobrar – Impuestos

Las cuentas por cobrar impuestos corresponden a:

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Retencion Iva 30%	US\$	912,76	912,76
Iva credito tributario		110,20	104,28
Retencion en la Fuente 2016		6,20	-
	US\$	<u>1.029,16</u>	<u>1.017,04</u>

6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión está integrada por 12 Hectáreas en la Finca La Amalia, ubicada en la parroquia La Aurora, cantón Daule.

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Saldo inicial	US\$	510.000,00	510.000,00
Adiciones		-	-
Saldo final	US\$	<u>510.000,00</u>	<u>510.000,00</u>

Está registrado al valor del avalúo comercial según el catastro del Municipio del cantón Daule, al 1º de enero del 2012, fecha de adopción de las NIIF PYMES.

Como se espera que el importe que se obtenga por la disposición supere el importe neto en libros del activo, no se reconoce pérdida por deterioro del valor.

7. Transacciones entre partes relacionadas

Las transacciones entre partes relacionadas hasta 2015, son por préstamos recibidos, sin intereses ni vencimiento, que para dar cumplimiento a las NIIF PYMES, se las había medido al valor presente de los pagos futuros a la tasa de interés anual del 6%, según el costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar: Francisco Herrera

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Saldo inicial	US\$	-	30.000,00
Pagos		-	(30.000,00)
Rendimientos financieros		-	-
Saldo final	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>

8. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta (a las ganancias) está integrado por el impuesto corriente y el impuesto diferido, así:

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	(722,06)	(861,78)
Impuesto a la renta diferido		-	-
	US\$	<u>(722,06)</u>	<u>(861,78)</u>

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El gasto por 22% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, difiere del cálculo de la base por la siguiente conciliación tributaria efectuada:

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Impuesto a la renta corriente:			
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	US\$	(692,35)	(1.515,87)
Tasa de impuesto a la renta		22%	22%
Tasa de impuesto a la renta con reinversion		12%	12%
Impuestos a la tasa vigente		(152,32)	(333,49)
Efecto de los ingresos exentos		-	-
Efecto de los gastos no deducibles		-	-
Impuesto a las ganancias calculado		<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo Impuesto a la Renta		<u>722,06</u>	<u>861,78</u>
Gasto por impuesto a las ganancias (Anticipo > IR Calculado)	US\$	<u>722,06</u>	<u>861,78</u>

El movimiento de impuesto a la renta por pagar y pagado en exceso por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Saldo al inicio del año	US\$	(48,26)	(152,80)
Impuesto a la renta pagado		48,26	152,80
Retenciones de impuesto a la renta		58,70	52,50
Anticipo de impuesto a la renta pagado		669,56	761,02
Impuesto a la renta causado		(722,06)	(861,78)
Total impuesto a la renta a favor por pagar	US\$	<u>6,20</u>	<u>(48,26)</u>

9. Otros Impuestos y Retenciones

		<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Retención Iva 70% por Servicios		-	1,35
	US\$	<u>-</u>	<u>1,35</u>

10. Capital en acciones

El capital en acciones lo conforma 20.000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$0,04 cada una, totalmente pagadas, emitidas y en circulación.

11. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

12. Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de Utilidades acumuladas, Reserva de Capital y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

Reserva de Capital. - Acumula el saldo del efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación e índice especial de corrección de brecha entre los índices de devaluación e inflación de las cuentas patrimoniales hasta marzo del 2000 y de los activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999) podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; así como también puede ser utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. En 2011 la Compañía absorbió pérdidas por U\$3.269,76.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES.- Mediante Resolución del 28 de octubre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF-PYMES", se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF-PYMES", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

13. Ingresos

Los ingresos, fueron básicamente, por intereses ganados durante el 2015 y 2014.

	<u>Dic. 31/16</u>	<u>Dic. 31/15</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	US\$ <u>2.489,38</u>	<u>3.048,69</u>

14. Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la gerencia general y autorizados para su publicación el 28 de Febrero del 2017.

9