

## **INMOGRENZ S.A.**

### **Políticas de Contabilidad Significativas**

#### **1.- Información general**

**INMOGRENZ S.A.** Constituida en 1991; aprobada mediante resolución N° 1114 de la Superintendencia de Compañías, según escritura pública inscrita en el registro mercantil en el tomo 122 con el número 1300. Tiene por objeto el negocio inmobiliario, pudiendo comprar, vender, permutar, administrar o arrendar inmuebles propios o ajenos de personas naturales o jurídicas, inclusive de bienes muebles; representar a empresas nacionales o extranjeras que se dediquen al mismo objeto; en general podrá celebrar todos los actos o contratos permitidos por las leyes ecuatorianas; importar todos los equipos, insumos y maquinarias que se requieran para el cumplimiento del objeto.

Sus actividades se desarrollan dentro del marco legal expedido por la Ley de Compañías y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías.

La Compañía es de nacionalidad ecuatoriana, tiene un plazo de duración de 50 años, esto es hasta el 23 de Mayo del año 2038; y para su funcionamiento tiene los siguientes números de identificación y registros:

Registro Único de Contribuyentes - RUC: 1791147286001

Número Patronal en el IESS: 33.61.3052, y registrado en historia laboral

Expediente en la Superintendencia de Compañías: 47048

Los nombramientos de administradores tienen vigencia de cinco años, a partir del 13 de Abril del 2010, fecha de Registro Mercantil para el Gerente, con fecha 04 de enero del 2013, se nombro Presidente según Junta General de Accionistas, se encuentra en trámite la legalización en el Registro Mercantil.

La oficina de la Compañía se encuentra ubicada en Ecuador, en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha Av. de la República E7D7 y Pradera.

## 2.- Bases de preparación y presentación de los Estados financieros

Los procesos administrativos para control de Ingresos y egresos de INMOGRENZ S.A, así como los registros contables y Estados Financieros se realizan con base en los principios y normas contables señalados por las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC y las Normas de Interpretaciones elaboradas por el CINIF y el antiguo SIC, vigentes y de cumplimiento obligatorio.

La Administración, responsable tanto de los procesos como de estos estados de información financiera, cumple con las disposiciones emanadas por la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y las reformas dictadas mediante la Ley de Equidad Tributaria; así mismo observa para la toma de decisiones y acciones las resoluciones del SRI del Ministerio de Relaciones Laborales, de la Superintendencia de Compañías y en general aquellas pertinentes dictadas por los diferentes organismos de control, aplicadas a la actividad de la Compañía.

### Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

La Superintendencia de Compañías, el 21 de agosto de 2006 mediante la Resolución No. 06.Q.ICI.004, determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Luego ratificaron la aplicación a través de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 03 de julio de 2008.

La Resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

- ♦ Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

- ♦ Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir de año 2011.

Posteriormente con fecha 27 de enero de 2011 principalmente para las empresas del tercer grupo se publicó en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías en donde se dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes) considerándolas a los que tengan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y;
- Tengan menos de 200 trabajadores.

Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al periodo de transición.

acuerdo a estas disposiciones regulatorias, **INMOGREN7 S.A.** se encuentra dentro del tercer grupo, y adoptará las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011.

#### **Moneda de presentación y moneda funcional**

**Las partidas incluidas en los estados financieros de, INMOGREN7 S.A. se valoran**

utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de, **INMOGREN7 S.A.** es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, han sido aprobados por la administración a través de Junta General de Accionistas celebrada el 19 de abril de 2012.

#### **3.- Efectivo y equivalente de efectivo**

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses. Por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

#### **4.- Propiedad, maquinaria y equipos**

La propiedad, se encuentra registrada a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los terrenos no se deprecian, la depreciación en otros activos se calcula de acuerdo con el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.

BY

La tasa de depreciación anual es del 5%.

#### 5.- Inversiones permanentes

La inversión permanente se encuentra registrada al costo de adquisición

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecen que cuando existen inversiones en acciones en compañías subsidiarias con una participación mayor al 50%, se requiere que la Compañía prepare estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias, para presentar razonablemente su situación financiera, los resultados de las operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

#### 6.- Provisión beneficios sociales

INMOGRENZ S.A. ha efectuado la provisión de los Beneficios Sociales que por Ley le corresponde al Gerente que percibe una remuneración mensual, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), tales como: Sobresueldos y Fondos de Reserva

#### 7.- Provisión por jubilación patronal y desahucio

##### Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios ininterrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 1%.

INMOGRENZ S.A., no cuenta con trabajadores.

INMOGRENZ S.A., paga obligatoriamente contribuciones por la afiliación del Gerente que recibe una remuneración mensual a un plan nacional de seguro de pensiones administrada por el Gobierno, a una entidad denominada Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. La Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales por este beneficio una vez que las contribuciones al plan han sido pagadas.

##### Beneficios por terminación de la relación laboral

Los beneficios de terminación de la relación laboral por concepto de indemnización por despido intempestivo son pagaderos cuando el contrato laboral es terminado por la Compañía antes de la fecha de jubilación normal o si es que un empleado acepta voluntariamente dejar su trabajo a cambio de estos beneficios. La Compañía reconoce los beneficios de terminación laboral cuando se demuestra que existe un compromiso para (i) la terminación del empleo de los trabajadores actuales con base en un plan formal detallado que no otorga posibilidades de reintegro al empleo o (ii) los beneficios son otorgados como resultado de una oferta hecha para reforzar la renuncia voluntaria. Los beneficios aplicables después de transcurridos 12 meses desde la fecha del balance general son descontados a sus valores presentes.

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Trabajo. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

La legislación laboral vigente establece tratamiento especial para liquidación de Administradores.

#### **8.- Utilidad neta por acción**

INMOGRENZ S.A. contabiliza la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por Acción". Según este pronunciamiento las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

De acuerdo con la Ley Ecuatoriana, las acciones comunes en ocasiones son emitidas después de algunos meses de haber recibido el capital por dichas acciones. Sin embargo, para propósitos de calcular el promedio ponderado del número de acciones comunes vigentes, las acciones comunes son consideradas vigentes desde la fecha en la cual se realizó el aporte de capital.

#### **Cumplimiento de presentación de informes tributarios:**

El Servicio de Rentas Internas, dispuso que a partir del ejercicio fiscal 2006, los contribuyentes envíen por internet la información de toda la actividad económica mensual en el denominado Anexo Renta por otros conceptos REOC, a partir del año 2011 en el Anexo Transaccional Simplificado. En el anexo en Relación de Dependencia, se reporta la información de los aportes realizados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para cumplir esta disposición, INMOGRENZ S.A utiliza los reportes obtenidos del software de contabilidad basados en el programa DIMM distribuido por el S.R.I. para este fin

#### **Software de Contabilidad.**

A partir del 1 de Enero del 1996 se registran los movimientos contables en el programa PIRAMIDE versión 10.1C, que trabaja con la base de datos PROGRESS y el software de PIRAMIDE, las licencias se están actualizadas, se cuenta con recursos técnicos permanentes. El sistema se encuentra debidamente aprobado por el Servicio de Rentas Internas.



**INMOGRENZ S.A.**

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares)

**NOTA A.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2,012</b>	<b>2,011</b>
Caja	7	710
Banco Del Pacifico c/a. Cte. 376076-5	28,206	16,240
Banco del Pacifico, c/a, de integración de capital	326	326
	<b>28,539</b>	<b>17,276</b>

**NOTA B.- CUENTAS POR COBRAR**

Saldo corresponde a:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2,012</b>	<b>2,011</b>
Fondo Rotativo para construcción	16,500	3,500
Fondos Rotativos	88	60
Covima	33,904	0
Cecilia Puente Jara	800	159
Provi Aceros	447	0
Guillermo Robles	594	0
Marcelo Achig	12,481	9,522
Wilson Escorza	3,066	3,066
Daniel Cárdenas	2,220	1,820
	<b>70,101</b>	<b>18,127</b>

**NOTA C.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2,012</b>	<b>2011</b>
Pagos Anticipados Impuesto Renta	52,597	142,986
	<b>52,597</b>	<b>142,986</b>

El Servicio de Rentas Internas ante la solicitud de Devolución de Impuestos pagados en exceso, procedió a reembolsar a INMOGRENZ S.A. la cantidad de US\$ 116096 en los meses de septiembre y octubre del presente año, lo que permitió que la Empresa tenga liquidez y cancele parte de los valores pendientes de pago a los Accionistas

BY

**INMOGRENZ S.A.**  
 Notas a los estados financieros  
 (Expresado en dólares)

**NOTA D.- PROPIEDAD MAQUINARIA Y EQUIPO**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2,012</b>	<b>2,011</b>
Terreno	165,968	19,633
Terreno (2)	837,382	86,207
SUMAN	1,003,350	105,840
Edificios	565,971	458,525
Construcciones en curso	13,844	13,032
	1,583,164	577,397
(-) Depreciación acumulada	339,659	311,361
	<b>1,243,505</b>	<b>266,036</b>

Con fecha 27 de diciembre del 2011, según escritura se realiza la transferencia de dominio por dación pago el lote de terreno que la compañía Backinter S.A., hace a favor de la compañía Inmogrenz S.A., lote de terreno de 5,938m2, ubicado en el no 2763 de la calle s/n de san Isidro del Inca, debidamente inscrita en el registro de la propiedad el 27 de diciembre del 2011, tomo 142, repertorio 85693, liquidando la cuenta por cobrar e Inversión que se mantenía con Backinter S.A.

**NOTA E.- CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de esta cuenta, se encuentra integrado por:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2,011</b>
Soclos		9,194
María Eugenia Guerrón	3,500	
Diamantina Ruiz	10,572	19,071
Bugaboo Cia. Ltda.	35,021	47,021
Francisco Guerrero	7,216	15,716
Susana Letort	30,361	37,111
Esteban Zambrano	11,952	25,146
Inmobiliaria La Breña	20,971	9,188
Garantía arrendos	789	789
Cecilia Puente Jara	620	0
Pasan:	121,004	163,237

98

**INMOGRENZ S.A.**

Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares)

**NOTA F.- OBLIGACIONES PATRONALES**

El saldo de esta cuenta, se encuentra integrado por:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sueldos por pagar	200	6,010
Fondos de Reserva	800	900
IESS. Aporte patronal	109	109
IESS. Aporte personal	84	84
	<b>1,194</b>	<b>7,104</b>

**NOTA G.- IMPUESTO POR PAGAR**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Retenciones por Impuesto a la Renta	2,196	2,917
Impuesto 12% IVA	2,879	3,846
Impuesto retenido 12% IVA	2,641	3,546
	<b>7,716</b>	<b>10,308</b>

**NOTA H.- IMPUESTO A LA RENTA**

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2012, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinvierten en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el periodo de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto de dicho año a la tasa del 23% y 24% respectivamente, la Compañía no resolvió reinvertir su utilidad del año 2012.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró 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 I.- CAPITAL SOCIAL**

El capital de la Compañía está integrado por 804 acciones nominativas y ordinarias de un dólar cada una, autorizadas, suscritas y pagadas en su totalidad.

**NOTA J.- RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

**NOTA K.- RESULTADOS ACUMULADOS POR LA ADOCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

El saldo de esta cuenta representa el efecto que tuvo en la situación de la compañía la adopción de las NIIF, a continuación se detallan los registros contables realizados:

**RESULTADOS ACUMULADOS POR LA ADOCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

	Saldo en libros		Saldo en libros		AVALUO COMERCIAL
	01/01/2012	Incremento	31/12/2012		
Terreno (1)	19,632	146,335	165,967	165,968	
Terreno (2)	86,207	751,175	837,382	837,382	
<b>TOTAL TERRENOS</b>	<b>105,839</b>	<b>897,510</b>	<b>1,003,349</b>	<b>1,003,350</b>	
Edificios	458,525	107,446	565,971	565,971	
Depreciación					
Implementación NIIF	0	5,372	5,372		
Depreciación Acumulada	311,361	22,926	334,287		
<b>TOTL EDIFICIOS</b>	<b>147,164</b>	<b>84,519</b>	<b>226,311</b>		

**INMOGRENZ S.A.**  
Notas a los estados financieros  
(Expresado en dólares)

**NOTA L.- CAPITAL ADICIONAL**

Constituye el efecto neto de los ajustes generados por el proceso de dolarización de estados financieros ocurridos al 31 de diciembre de 2000, puede ser capitalizada en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas.

**NOTA M.- UTILIDADES ACUMULADAS**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos.

**EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de emisión de este informe (28 de marzo del 2012), no se han presentado eventos que se conozca, puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros de INMOGRENZ S. A.