

NOTA 1 – IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

- Nombre de la Compañía: INMOGRENZ S.A.
- RUC de la Compañía: 1791147286001
- Domicilio de la Compañía: Río Zamora Urb. San Rafael Viena No 14
- Forma Legal de la Compañía: Sociedad Anónima
- País de Incorporación: Ecuador
- Actividad:

INMOGRENZ S.A., Constituida en 1991; aprobada mediante resolución No 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 compra, 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 desarrollarán dentro del marco legal expedido por la ley de compañías y resoluciones de la superintendencia de compañías.

La compañía es de nacionalidad ecuatoriana, tendrá un plazo de duración de 50 años, esto es hasta el 23 de mayo del año 2038.

NOTA 2 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Declaración de cumplimiento

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

b) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES) emitidas

por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

c) Pronunciamientos contables y su aplicación

El IASB desarrolla y emite una Norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo-beneficio.

d) Bases de medición:

Los estados financieros de Inmogrenz S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

e) Uso de juicios y estimaciones

Los estados financieros de la empresa han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de

eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativas de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tiene un efecto importante en los estados financieros.

Vida útil de propiedad y edificios - La propiedad y edificio se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del período durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de las vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda

f) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en este rubro, aquellas partidas de alta liquidez, incluye efectivo en caja, fondo rotativo y en la cuenta corriente bancaria de libre disponibilidad.

g) Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor nominal, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo que no superen los 90 días de vencimiento.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

h) Propiedad y Edificio

Las partidas de propiedad y edificio son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Medición inicial. - La propiedad y edificio, se miden al costo, el cual incluye el precio

de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. La compañía hizo su primera revisión de los bienes Inmuebles en la primera adopción a Normas internacionales de NIIF Pymes, donde igualo el valor de sus propiedades según fichas prediales de los municipios competentes, en obediencia a la disposición del organismo de control SCVS, para el efecto, la compañía revisará cada 5 años los valores de libros para controlar el valor de su importe recuperable, para el cual se soportada en las fichas catastrales del impuesto predial de cada inmueble.

Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de adecuaciones y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimadas para el período actual son las siguientes:

Activos	Vida útil (en años)
Edificios	20

Retiro o Venta de propiedad y edificio. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad y edificio es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

i) Impuestos

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuestos al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias. - en este grupo contable se registrará el impuesto a las ganancias corrientes más el efectuado de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente. - se determinará sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 ascienden a 28% y 25% con regulaciones específicas, normadas en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía y para el 2017 es 22%; Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido. - se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos impuestos son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

j) Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

k) Arrendamientos operativos

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

l) Reconocimiento de ingresos

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, y los beneficios puedan ser medidos de manera fiable. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando la entidad ha transferido al arrendatario el beneficio de la renta, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

m) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

n) Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya en efecto una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando y solo cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los

riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los instrumentos financieros de la Compañía están compuestos por el efectivo en caja y bancos, otras cuentas por cobrar, deudas comerciales y otras cuentas por pagar.

Cuentas por cobrar clientes. – En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Deterioro del valor de los activos. - Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo a través del efecto del descuento por el paso del tiempo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida del tiempo, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar a su vencimiento tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

o) Baja de activos y pasivos no financieros:

Activos financieros.- un activo financiero es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o sea a transferido su control.

Pasivos financieros. - un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

p) Cuentas por Pagar Comerciales y otras cuentas por pagar

La Compañía registra en este grupo contable a las obligaciones de pago a favor de proveedores relacionados y no relacionadas adquiridos en el curso normal de negocio y otras obligaciones tales como: proveedores, accionistas, impuesto y contribuciones por pagar.

Se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado, de acuerdo al método de tasa de interés efectiva.

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Caja	6.05	6.05
Banco del Pacífico	47,313.56	21,731.12
Fondos rotativos	8,047.46	8,107.46
	<u>55,367.0</u>	<u>29,844.63</u>

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Clientes	6,987.55	67,808.0
Anticipo Proveedores	33,904.00	21,149.14
Otros	2,000.00	2,000.00
	<u>42,891.5</u>	<u>90,957.14</u>

NOTA 5 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Saldos Pagos Anticipados Impuesto Renta	153,576.17	132,226.64
(+) Retención efectuada por Covina	31,296.00	31,296.00
(-) Devolución Retenciones Impuesto Renta	(122,174.70)	-
(-) Impuesto renta 2017 y 2016	(9,720.68)	(9,946.47)
	<u>52,976.79</u>	<u>153,576.17</u>

NOTA 6 – PROPIEDAD y EDIFICIO

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
No Depreciables:		
Terrenos	1,003,349.78	1,003,349.78
Depreciables:		
Edificios	<u>754,234.08</u>	<u>736,984.51</u>
Subtotal	<u>1,757,583.86</u>	<u>1,740,334.29</u>
Depreciación acumulada	<u>(513,807.59)</u>	<u>(483,176.07)</u>
	<u>1,243,776.27</u>	<u>1,257,158.22</u>

NOTA 7 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cuentas por pagar:		
Proveedores	6,085.81	4,450.10
Accionistas	<u>15,499.94</u>	<u>143,995.14</u>
	<u>21,585.75</u>	<u>148,445.24</u>

NOTA 8 – IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Servicio de Rentas Internas:		
Retenciones por Impuestos a la Renta	2,420.76	1,358.82
Impuesto 12% IVA	2,161.32	3,045.64
Impuesto Retenido 12% IVA	<u>2,304.11</u>	<u>1,439.57</u>
Impuestos por Pagar	<u>6,886.19</u>	<u>5,844.03</u>
Superintendencia de Compañías	977.84	977.84
Municipio Metropolitano de Quito	<u>68,897.65</u>	<u>57,250.99</u>
Contribuciones por Pagar	<u>69,875.49</u>	<u>58,228.83</u>

NOTA 9 – PROVISIONES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Sueldos por pagar	1,549.58	904.66
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	464.88	1,949.88
Fondos de Reserva	<u>1,624.96</u>	<u>100.00</u>
	<u>3,639.42</u>	<u>2,954.54</u>

NOTA 10 – PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL.- El capital de la compañía está integrado por veinte mil cien acciones nominativas y ordinarias de cuatro centavos de dólar cada una, autorizadas, suscritas y pagadas en su totalidad.

RESERVA LEGAL.- De Acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar 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 perdidas futuras o para aumentar el capital.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE ADOPCIÓN NIIF'S.- Los ajustes provenientes

de la adopción por primera vez de las “NIIF”, se registraron en el Patrimonio en cuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción NIIF”. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

RESULTADOS ACUMULADOS.- El saldo de esta cuenta, cuando es positivo, está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidaciones de impuestos.

NOTA 11 – INGRESOS

Corresponden principalmente a los ingresos generados por el arrendamiento de los bienes inmuebles. Para el 2018 y 2017 un resumen de los ingresos, fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Servicio de arriendo	391,200	391,200

NOTA 12 – GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre, un detalle es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Sueldos y salarios	18,300.00	10,800.00
Aporte Patronal	2,223.48	2,223.45
Fondo de reserva	1,524.96	1,525.00
Otros gastos y beneficios	-	7,500.00
Donaciones	2,543.50	2,400.00
12% IVA que se carga al gasto	18,963.13	17,329.23
Honorarios	238,797.40	232,121.62
Impuestos y contribuciones	33,848.97	59,284.08
Depreciaciones	30,631.52	22,996.70
Mantenimiento y reparaciones	7,516.79	11,589.45
Movilización y transporte	24.00	225.45
Suministros y gastos de oficina	9,926.74	1,009.34
Procesamiento y Elaboración Contabilidad	10,200.00	10,200.00
	<u>374,500.49</u>	<u>379,204.32</u>

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA

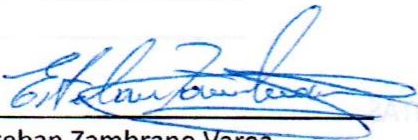
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía mantiene como política contable el registro contable de los efectos impositivos con efectos posterior del cierre del ejercicio fiscal.

NOTA 14 – HECHOS RELEVANTES Y SUBSECUENTES

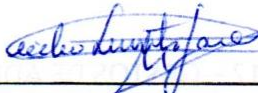
A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

NOTA 15 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones de las entregadas y revisadas por el auditor.



Ing. Esteban Zambrano Varea
Gerente General



CPA. Cecilia Puente Jara
Contador General