

INMOGESTIÓN CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en octubre de 1995, con el objeto entre otros, de dedicarse a la planificación y construcción de proyectos inmobiliarios. La constitución de la Compañía fue aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. RM # 2933 DEL 05/10/1995 NOT 29 DEL 23/08/1995. La compañía a partir de esa fecha se ha dedicado a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles dentro de la provincia de Pichincha.

2. POLÍTICAS CONTABLES RELEVANTES

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en determinado momento, a cambio de bienes y servicios.
- 2.4 Efectivo y sus equivalentes** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.5 Propiedades, planta y equipo**
- 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.
- El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.
- 2.5.2 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo, 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.

siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.5.3 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surge del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo, sea mediante el valor de uso (flujos futuros de efectivo provenientes de la utilización del activo, descontados a valor presente) o mediante su valor razonable menos los costos de venta (importe neto que se puede obtener por la venta del activo), el mayor de ambos.

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.

2.8 Pasivos financieros - Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos, las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.8.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo comisiones, intereses pagados, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.8.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.9 Costos por préstamos - Son reconocidos directamente en resultados.

2.10 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.15.1. Impuesto corriente - Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles.

2.15.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros, de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros, y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

2.11 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.12 Beneficios a empleados

2.17.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen.

2.17.2. Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.13 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.13.1. Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13.2 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

2.14 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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utilizó la tasa de descuento de 7.72%, basado en las tasas de rendimiento aplicables para bonos corporativos de alta calidad en Ecuador.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual son realizadas por la Administración de la Compañía en base a los patrones de utilización de cada tipo de activos.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7
Mejoras a propiedades arrendadas	8 - 10
Planta y equipo	12 - 15
Equipo bajo arrendamiento financiero	5

Estimación de vidas útiles de activos intangibles - A continuación, se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

Item	Vida útil (en años)
------	---------------------

Patentes	10- 20
Marcas comerciales	20
Licencias	20

3.4 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos, considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos, se revertirán en el futuro. Para la consideración de activos por impuestos diferidos, la Compañía adicionalmente se ha basado en las disposiciones legales vigentes, relativas al reconocimiento de deducciones futuras por parte de la autoridad tributaria, estipuladas en la reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

De acuerdo a lo establecido en las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Registro Oficial Suplemento 150 del 29 de diciembre de 2018; la tarifa de impuesto a la Renta en la que se liquidarán las diferencias temporales en el futuro, es de 25%; por tanto, el impuesto a la renta diferido ha sido calculado con dicha tasa.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la misma.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

4.1. Riesgo de Mercado

4.1.1. Riesgo de Tipo de Cambio - Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

4.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones - La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada, basada en el monitoreo constante y valuación realizada por la Administración.

4.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés - Los ingresos y los flujos de caja operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.

4.2. Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no tiene riesgos por este concepto, basada en el monitoreo periódico de su cartera, y en la calificación previa de sus clientes objeto de crédito.

4.3. Riesgo de liquidez - La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, inversiones y fondos

disponibles; monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales; y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un detalle de efectivo y equivalentes es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	21,373	2,512
Caja Chica	100	100
Caja General		
Total	21,473	2,612

El efectivo y sus equivalentes no está comprometido en ningún tipo de garantía por obligaciones contraídas por la Compañía.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

Un detalle de activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar</i>		
Cuentas por cobrar locales (1)	165	14,165
Subtotal Cuentas por cobrar	165	14,165
Total	165	14,165

(1) La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales:

	... Diciembre 31, ...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Por vencer		
Vencidas 1 a 30 días		
Vencidas 31 a 60 días		
Vencidas más de 60 días	165	14,165
Total	165	14,165

INMOGESTION CIA LTDA**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS	Diciembre 31,	
	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes	21.473	2.720
Cuentas por Cobrar Comerciales	163	14.165
Activos por impuestos corrientes	1.976	1.690
Gastos anticipados y otras cuentas	2.172	2.289
Total activos corrientes	25.786	20.865
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, planta y equipo	294.281	306.554
Propiedades de inversión		0
Total activos no corrientes	294.281	306.554
TOTAL	320.067	327.419
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por Pagar	243	71
Otras Obligaciones Corrientes	655	1.190
Gastos acumulados y otras por pagar	15.008	511
Participacion trabajadores	751	0.00
Total pasivos corrientes	16.657	1.772
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones a largo plazo	252.287	277.486
Total pasivos no corrientes	252.287	277.486
PATRIMONIO:		
Capital	600	600
Reservas	24.792	24.792
Resultados acumulados	25.730	22.770
Total patrimonio	51.122	48.162
TOTAL	320.067	327.419

Ver notas a los estados financieros

Myriam Contreras
Myriam Contreras
 Representante Legal

Ximena Jurado
Ximena Jurado
 Contador General

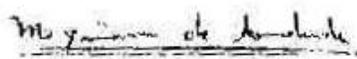
INMOGESTION CIA LTDA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	79.300	40.155
COSTO DE VENTAS	0	0
MARGEN BRUTO	79.300	40.155
OTROS INGRESOS	0	0
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos administrativos	22.831	23.768
Gastos de ventas	49.758	15.568
Gastos financieros	1.702	2
Total gastos	74.291	39.338
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.009	817
Participación a trabajadores	751	0
Impuesto a la renta corriente	1.296	0
Impuesto a la renta diferido		
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.961	817
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		

Ver notas a los estados financieros


Myriam Contreras,
Representante Legal


Ximena Jurado
Contador General