

**INMOASER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía, fue constituida en junio de 2010 (anteriormente ABGconstruc asesores inmobiliarios S A). Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Bases para la preparación y presentación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros de Adsercom S.A., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para Pymes) y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se ha publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	1 enero 2021
---------	--	--------------

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo.-**

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones de corto plazo y de gran liquidez.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

### **c) Deterioro de activos financieros**

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los arriendos facturados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

### **e) Propiedad y equipos**

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

La depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Partidas	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10

### **d) Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

#### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando, dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en este artículo sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%), la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido como activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los Impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

### **e) Ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que los costos. Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

### **f) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

### **g) Ganancia por acción y dividendos de accionistas**

La ganancia neta por acción se calcula en base al promedio de las acciones en circulación durante el ejercicio económico.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Accionistas o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

### **h) Reserva legal**

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución de dividendos, esta puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

## **NOTA 3.- ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionadas con el Impuesto a la renta. La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

## **NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **Factores de riesgo financiero:**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo 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 Compañía.

Tesorería tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. Así mismo, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

#### **NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (continuación)**

##### **Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

##### **Riesgo de mercado:**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

##### **Riesgo de liquidez:**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

#### **NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos nacionales	77.195	84.131
	<u>77.195</u>	<u>84.131</u>

#### **NOTA 6.- CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo a proveedores	1.200	29.972
Total	<u>1.200</u>	<u>29.972</u>

#### NOTA 7.- ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre comprende:

	2019	2018
IVA en compras	211	3.125
Crédito tributario años anteriores	3.084	5.219
<b>Total</b>	<b>3.294</b>	<b>8.344</b>

#### NOTA 8.- PROPIEDADES Y EQUIPO

Al 31 de diciembre comprende:

Tipo de bien	Saldo al 31/12/2018	Adiciones, mejoras, transferencias	Ventas, retiros	Saldos al 31/12/2019
	( US\$ )			
<b>Costo:</b>				
Edificios	2.110.321	12.108	0	2.122.429
Muebles y enseres	27.337	0	0	27.337
<b>Subtotal</b>	<b>2.137.658</b>	<b>12.108</b>	<b>0</b>	<b>2.149.766</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Edificios	(111.265)	(101.947)	0	(213.212)
<b>Total</b>	<b>2.026.393</b>	<b>(89.839)</b>	<b>0</b>	<b>1.936.554</b>

#### NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2019 por US\$ 283.504, corresponde a la porción corriente de devengar del el arriendo de dos inmuebles ubicados en Quito y Guayaquil cobrados por anticipado, según contrato celebrado entre Asertec S.A. Asesora productora de Seguros (arrendataria) e Inmoaser S.A. (arrendadora), por un período de cinco años, a partir del 26 de abril del 2019. El canon de arrendamiento mensual es de US\$ 31.532.(Véase Nota 12)

#### NOTA 10.- PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre, comprende:

	2019	2018
Impuesto a la renta	11.477	3.135
IVA en ventas	4.405	4.748
Otras	320	755
<b>Total</b>	<b>16.202</b>	<b>8.638</b>

#### NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre del 2019, preparada por la Compañía.

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<b>Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta</b>	208.884	62.502
Menos 15% trabajadores	0	(9.375)
Menos ingreso por impuesto diferido	(146)	0
Más gastos no deducibles	0	42
Más otras diferencias temporarias	578	578
Base para impuesto a la renta	209.316	53.747
Impuesto a la renta caudaso	46.615	13.582
Retenciones en la fuente del año	(35.138)	(10.447)
Impuesto a la renta a pagar	<u>11.477</u>	<u>3.135</u>

#### NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR RELACIONADA LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 por US\$ 945.014, corresponde al saldo pendiente de amortizar, neto de porción corriente, del arriendo pagado por anticipado de dos inmuebles ubicados en Quito y Guayaquil, según contrato celebrado entre Asertec S.A. Asesora productora de Seguros (arrendataria) e Inmoaser S.A. (arrendadora), por un período de cinco años, a partir del 26 de abril del 2019. El valor total del contrato asciende a US\$ 1.891.920 y el anticipo entregado es de US\$ 1.417.521. El canon de arrendamiento mensual es de US\$ 31.532. (Véase Nota 9)

#### NOTA 13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US\$ 570.000, dividido en acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$ 1 cada una.

#### NOTA 14.- GASTOS

Para el 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios	3.260	25.510
Personal	54.499	63.867
Impuestos y contribuciones	38.869	8.250
Depreciación	101.947	28.731
Intereses	41.250	0
Otros	12.826	7.975
Total	<u>252.651</u>	<u>134.333</u>

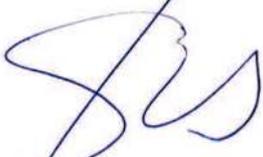
## NOTA 15.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los principales saldos al 31 de diciembre, fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Cuentas por pagar:</b>		
<b>Corriente:</b>		
Asertec S.A.	283.504	254.160
Reasesores S.A.	0	50.293
	<u>283.504</u>	<u>304.453</u>
<b>No corriente:</b>		
Asertec S.A.	945.014	1.194.298
Reasesores S.A.	0	22.168
	<u>945.014</u>	<u>1.216.466</u>
<b>Total</b>		1.520.919
<b>Ingresos:</b>		
Arriendos	0	<u>450.401</u>

## NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, marzo 15 del 2020, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Pedro José Izquierdo  
GERENTE GENERAL



Ximena Nieto  
CONTADORA GENERAL