

# **I N M O B I F A M   S . A .**

---

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

## **INMOBIFAM S.A.**

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL PERÍODO TRANSCURRIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(EXPRESADAS EN DÓLARES)**

---

### **Nota 1. Información General y Entorno Económico de la Sociedad.**

---

INMOBIFAM S.A., es una compañía dedicada a la actividad de compra, venta alquiler y explotación de Bienes inmuebles.

INMOBIFAM S.A., se constituyó por escritura pública en el cantón Guayaquil, el 10 de Agosto del 2017, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías.

### **Nota 2. Bases de elaboración y políticas contables**

---

#### **Nota 2.1 Bases de Presentación de los Estados Financieros.**

---

Los estados financieros adjuntos se han preparado a partir de los registros contables y son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **Nota 2.2 Políticas Contables.**

---

##### **Nota 2.2.1 Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-**

---

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

##### **Nota 2.2.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.-**

---

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

##### **Nota 2.2.3 Inventarios.-**

---

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio.

##### **Nota 2.2.4 Propiedades, Planta y Equipos.-**

---

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

## INMOBIFAM S.A.

### POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TRANSCURRIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (EXPRESADAS EN DÓLARES)

| <i>Activos</i>         | <i>Tasas</i>   |
|------------------------|----------------|
| Muebles y Enseres      | 10 %           |
| Equipos de computación | Del 33 al 50 % |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

#### ***Nota 2.2.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-***

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (u.m.) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

#### ***Nota 2.2.6 Sobregiros y préstamos bancarios.-***

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

#### ***Nota 2.2.7 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 impuestos asociados con la venta.

#### ***Nota 2.2.8 Costos por Préstamos***

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

#### ***Nota 2.2.9 Impuestos 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

**INMOBIFAM S.A.**

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL PERIODO TRANSCURRIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(EXPRESADAS EN DÓLARES)**

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.

**Nota 3. Efectivo y equivalentes al efectivo.-**

El detalle de la cuenta al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

| DETALLE DE LA CUENTA |     | 2017              | 2016        |
|----------------------|-----|-------------------|-------------|
| Caja Chica           | (1) | 782,99            | 0.00        |
| Banco Machala        | (1) | 1.890,00          | -           |
| Banco Pichincha      | (1) | 3.766,42          | -           |
| Banco Austro         | (1) | 101.000,00        |             |
| <b>TOTAL</b>         |     | <b>107.439,41</b> | <b>0.00</b> |

(1) Corresponde a los saldos bancarios conciliados reflejados al cierre del ejercicio 2017

**Nota 4. Cuentas por Cobrar.-**

Los saldos de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 son las siguientes:

| DETALLE DE LA CUENTA                 |     | 2017          | 2016        |
|--------------------------------------|-----|---------------|-------------|
| Cuentas por cobrar clientes          | (1) | 740.00        | 0.00        |
| (-) Provisión de cuentas incobrables |     | (0.00)        | (0.00)      |
| <b>TOTAL</b>                         |     | <b>740.00</b> | <b>0.00</b> |

**Nota 5. Activos por Impuestos Corrientes.-**

Al 31 de Diciembre del 2017 el movimiento es el siguiente:

| DETALLE DE LA CUENTA                              |     | 2017            | 2016        |
|---------------------------------------------------|-----|-----------------|-------------|
| Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)    | (1) | 5.355,18        | 0.00        |
| Crédito tributario a favor de Impuesto a la Renta | (2) | 0,00            | 0.00        |
| <b>TOTAL</b>                                      |     | <b>5.355,18</b> | <b>0.00</b> |

**Nota 6. Propiedades, Plantas y Equipos.-**

Al 31 de diciembre del 2017, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

| DETALLE DE LA CUENTA:           | SALDO INICIAL | ADQUISICION | BAJAS/ VENTAS | SALDO FINAL       |
|---------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------------|
| Muebles y Enseres               | 0.00          | 0.00        | -             | 0.00              |
| Edificaciones                   | 172.416,45    | 0.00        | 967,61        | 171.448,84        |
| Maquinaria y Equipos            | 0,00          | -           | -             | 0.00              |
| Vehículos                       | 23.205,36     | -           | 938,51        | 22.266,85         |
| SUB-TOTAL                       | 195.621,81    | 0.00        | 1.906,12      | 193.715,69        |
| (-) Dep. Acum. de Activos Fijos | 0.00          | 0.00        | -             | 0.00              |
| <b>TOTAL</b>                    |               | -           | -             | <b>193.715,69</b> |

**INMOBIFAM S.A.**

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL PERIODO TRANSCURRIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
 (EXPRESADAS EN DÓLARES)

**Nota 7. Cuentas por Pagar.-**

Corresponde a obligaciones que mantiene la compañía por las adquisiciones de bienes y servicios utilizados en sus actividades:

| DETALLE DE LA CUENTA                          | 2017        | 2016        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Proveedores locales de Bienes y Servicios (1) | 0,00        | 0.00        |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>0,00</b> | <b>0.00</b> |

**Nota 8. Obligaciones con la Administración Tributaria.-**

Los saldos de las obligaciones con el Servicio de Rentas Internas son las siguientes:

| DETALLE DE LA CUENTA                           | 2017          | 2016        |
|------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Retención en la fuente de IVA (1)              | 271,71        | -           |
| Retención en la fuente impuesto a la renta (2) | -             | -           |
| Impuesto a la Renta por pagar (3)              | 0.00          | 0.00        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>271,71</b> | <b>0.00</b> |

(1) No existen valores pendientes de pago por retenciones en la fuente del IVA que la compañía ha realizado a sus proveedores.

(2) No existen valores pendientes de pago por retenciones en la fuente que la compañía ha realizado a sus proveedores.

(3) Corresponde a la provisión del Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio 2015 y 2016

**Nota 9. Obligaciones Laborales Patronales.-**

Corresponde a las obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) al cierre del periodo 2017:

| DETALLE DE LA CUENTA                | 2017        | 2016        |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Aportes al IESS 21.50% (1)          | 0.00        | 0.00        |
| 15% Participación de Utilidades (2) | 0.00        | 0.00        |
| Beneficios Sociales (3)             | 0.00        | 0.00        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>0.00</b> | <b>0.00</b> |

(1) Valor provisionado a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de Aportes.

(2) Corresponde al 15% de la utilidad contable del ejercicio repartida a los trabajadores.

(3) Los valores provisionados corresponden a los beneficios sociales establecidos en el código de trabajo vigente.

**Nota 10. Patrimonio de los Accionistas****Capital Social**

La compañía se constituyó con un capital suscrito de US\$ 800 compuesto de 800 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1 cada una y un capital autorizado de US\$ 1.600. Cuyos propietarios actualmente son Lorena Elizabeth Campoverde Castro con 792 acciones,

## INMOBIFAM S.A.

### POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TRANSCURRIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (EXPRESADAS EN DÓLARES)

y Walter Enrique Campoverde Castro con 8 acciones, todos de nacionalidad ecuatoriana.

#### **Reserva Legal**

Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

#### **Nota 11. Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta**

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece para el año 2017 según ley.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

|                                                                  | <b><u>2017</u></b> | <b><u>2016</u></b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Utilidad antes de participación a trabajadores e Imp. a la renta | 0.00               | 0.00               |
| Participación de Trabajadores e inc. De empleados                | 0.00               | 0.00               |
| Gastos no deducibles                                             | 0.00               | 0.00               |
| Utilidad Gravable                                                | 0.00               | 0.00               |
| <b>Impuesto a la Renta causado</b>                               | <b>0.00</b>        | <b>0.00</b>        |

#### **Nota 15. Aprobación de Estados Financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados por la junta general de accionistas el 15 de Marzo del 2018.