

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA INRAMICORP S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada el 19 de diciembre del 2017. Su actividad principal es dedicarse a la compra - venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Su domicilio tributario es en la provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil, su establecimiento principal está ubicado en la calle Tulcán # 809 y Hurtado, a una cuadra de las oficinas de Deloitte.

Para la entidad, el periodo 2018 es el inicio de las operaciones efectivas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Bases de la Preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

Moneda Funcional – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Activos y Pasivos Financieros – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su

valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos.

El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

- **Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente fueron medidas al costo amortizado, la cual al final del periodo 2018 ha sido cancelada.
- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su costo histórico. Las cuentas por pagar relacionadas han sido contratadas a largo plazo.

Servicios y Otros Pagos Anticipados – Representan anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios que son liquidados en función a la entrega de la factura, y también incluyen los pagos por primas de seguros contratadas y amortizadas durante el período de vigencia de las mismas.

Activos por Impuestos Corrientes – Representan crédito tributario de retención en la fuente de impuesto a la renta practicados por los clientes, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal. De igual forma se incluyen las retenciones del impuesto al valor agregado recibidas.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

Propiedades, planta y equipos - Los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con las condiciones necesarias para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

Medición en el momento del reconocimiento - Las propiedades, planta y equipos se contabilizan bajo el modelo del costo.

El costo inicial de los activos fijos comprende el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades, planta y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos 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 gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Retiro o venta de activos fijos - La utilidad o pérdida que surja de la venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso del retiro del elemento porque ya no cumple con la definición de Activo, se enviara a resultados su saldo en libros pendiente por depreciar.

Pasivos por impuestos corrientes – Incluye los impuestos relacionados con las retenciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado, así como el cobro del impuesto al valor agregado por las ventas. También incluye el gasto por impuesto a la renta por pagar corriente.

Para el periodo 2018 la empresa presenta crédito a tributario de impuesto a la renta.

Obligaciones Corrientes - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

Pasivos a largo plazo – Incluye depósitos en garantía por valores recibidos por arriendo de bien inmueble cuyos valores son reconocidos al costo histórico.

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta o alquiler de bienes inmuebles, menos los descuentos dentro del período. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Reconocimiento de Costos y Gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico y 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, y que básicamente corresponden al mantenimiento del bien.

Los gastos de administración corresponden a gastos de notario, permisos municipales; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

Estado de Flujos de Efectivo - Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado del Resultado Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

Transacciones con Partes Relacionadas. - Las transacciones con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.

- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la entidad tiene la intención de liquidar por su importe o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes – Se clasifican en el estado de situación financiera los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a un año, contados a partir de la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los superiores a ese periodo.

Estimaciones y Juicios Contables Críticos - La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con las 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran conformados como sigue:

Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Fondos en caja chica	0	0
Bancos	<u>232,187</u>	<u>0</u>
Total	<u>232,187</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de Bancos representa fondos en dólares depositados en la cuenta corriente local que la entidad mantiene en el Banco Bolivariano, por US\$232,187. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de activos financieros se presentan como sigue:

	..Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas	0	800
Total	<u>0</u>	<u>800</u>

Al 31 de diciembre del 2018, la entidad no registra saldo de cuentas por cobrar clientes.

5. SEGUROS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	..Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipo a proveedores	11	0
Total	<u>11</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre del 2018, la entidad registra un

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de activos por impuestos corrientes son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Impuestos y Retenciones	27,082	0
Total	<u>27,082</u>	<u>0</u>

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta, representan los saldos a favor de la entidad correspondientes a impuesto a la renta por US\$6,819 y crédito fiscal del impuesto al valor agregado por las compras, así como valores por retenciones recibidas por concepto de IVA que suman en total US\$20,262.

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

En los años 2018 y 2017, se presenta un resumen de los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto fueron como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	200,000	0
Adquisiciones neta	<u>300,000</u>	<u>200,000</u>
Saldos al fin del año	<u>500,000</u>	<u>200,000</u>

Adquisiciones, neta incluye principalmente compras de terrenos por un total de US\$300,000; los cuales fueron comprados mediante créditos otorgados por relacionada GRUPRA S.A. que no generan interés y son contratadas a 3 años plazo.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El saldo de otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son como siguen:

	...Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Obligaciones tributarias	<u>10,229</u>	<u>0</u>
Total	<u>10,229</u>	<u>0</u>

Obligaciones tributarias, incluye principalmente al impuesto al valor agregado por US\$10,229

9. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de pasivos a largo plazo se presentan como siguen:

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Préstamo compañías relacionadas GRUPRA	774,509	200,000
Deposito en Garantía por arriendo	<u>37,886</u>	<u>0</u>
Total	<u>812,395</u>	<u>200,000</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de la cuenta por pagar a relacionada corresponde a 2 préstamos otorgados por Grupra que no generan intereses, uno de ellos por US\$ 500,000 y otro por US\$ 234,509. El primer préstamo fue utilizado para la adquisición de bien inmueble.

El depósito en garantía es un valor entregado por INARPI S.A., arrendataria del terreno corresponde a dos meses de arriendo según contrato de arriendo.

10. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACION TRIBUTARIA

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de la entidad por los años 2018 y 2017, han sido efectuado de acuerdo a disposiciones establecidas por la autoridad tributaria y la conciliación tributaria fue preparada, tal como mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Ganancia del período antes de provisiones	(24,145)	0
Menos: 15% de Participación para trabajadores, Nota 10	<u>0</u>	<u>0</u>
Ganancia tributable	0	0
Más: Gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>0</u>
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	0	0
Porcentaje de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado, (Nota 10 a los Efs)	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
A CONTINUACIÓN:		
Impuesto a la renta causado, (Nota 10 a los Efs)	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Menos: Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(6,819)	0
Menos: Crédito tributario de años anteriores	0	0
Menos: Crédito tributario por impuesto a la salida de divisas	<u>(0)</u>	<u>(0.00)</u>
Saldo impuesto a favor del contribuyente	<u>(6,819)</u>	<u>0</u>

Se ha cumplido con la preparación de las declaraciones de impuestos mensuales durante el año 2018, y presentación al Servicio de Rentas Internas, e inclusive los Anexos transaccionales Simplificados (ATS).

Las declaraciones tributarias están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

11. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el patrimonio neto se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – El capital social de la entidad está constituido por 800 acciones todas ordinarias, nominativas, pagadas y en circulación, con un valor nominal de US\$1.00 cada una, respectivamente.

Reserva Legal – Al final del periodo correspondiente al año 2018, no se realizó la apropiación del 10% por cuanto se obtuvo perdidas.

12. SALDOS SIGNIFICATIVOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos partes relacionadas, se desglosan como sigue:

Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U. S. dólares)	
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar a parte relacionada, GRUPRA S. A.	734,509	200,000
Gastos operacionales:		
Mantenimiento patio /común)	32,695	0
Notarios, certificaciones bancos	9,307	0

Las transacciones han sido efectuadas bajo condiciones similares de negocios y precios pactados como si se hubieren realizado con terceros. Lo registrado como gastos operacionales se originan en facturas por reembolso de gastos por parte de la relacionada Rocordun S.A.

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

El comportamiento de los ingresos de actividades ordinarias - ventas y costo de ventas durante los años 2018 y 2017, se presentaron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos Operacionales:		
Ingresos de actividades ordinarias – Ventas	85,243	0
Costo de ventas	<u>(99,810)</u>	<u>0</u>
Ganancia (perdida) bruta	<u>(14,567)</u>	<u>0</u>

Los ingresos del año 2018, se originan por el arriendo de bien inmueble a la compañía INARPI S.A. mediante suscrito en Agosto 2018 con plazo de un año, renovable por acuerdo entre las partes; los costos de venta comprenden costos de mantenimiento lo cual supero los ingresos del año 2018.

14. GASTOS DE OPERACION

Los saldos de gastos de ventas y administrativos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(U.S. dólares)	
Insumos de oficina	40	0
Notarios certificaciones bancos	9,307	0
Permisos municipales	205	0
Total	<u>9,552</u>	<u>0</u>

En el año 2018, los gastos operativos están relacionados con Mantenimiento y más gastos relacionados con la gestión operativa de su actividad.

Los gastos financieros en el periodo 2018 suman US\$ 25 correspondiente a gastos por mantenimiento de cuentas bancarias.

Es importante señalar que el resultado del periodo fue negativo en US\$ 24,144 por lo que de acuerdo al artículo Art. 198 de la Ley de Compañías, la entidad se encuentra en causal de disolución.

El artículo señala lo siguiente: Cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía. Sin embargo, vale recalcar que es el año de inicio de la actividad comercial de la entidad.

15. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2019 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 24, 2019), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
