

# **INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Para dar aplicación a la sección 3 de **(Presentación de Estados Financieros, NIIF para PYMES)** estamos presentando el informe del impacto de los cuatro estados financieros de **INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A.** a las Normas Internacionales de Información Financiera **(NIIF PARA LAS PYMES)**.

INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A. es una compañía incorporada en Ecuador. La dirección de su domicilio y centro de actividad principal se encuentra ubicado en Cdla Vernaza Norte Mz 7 Solar 7 Guayaquil Ecuador . El RUC es 0993070491001.

### **1. ESTRUCTURA LEGAL**

**INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A.** La compañía fue constituida por escritura pública el 21 de Diciembre del 2017. El objeto de la compañía es Compra Venta y alquiler y Explotación de Bienes inmuebles propios y arrendados.

La compañía tiene su domicilio principal y legal en la ciudad de Guayaquil, su Representante Legal y Extrajudicial, es La Dra. Francia Rosaura Guijarro Villegas de nacionalidad ecuatoriana. La compañía tiene una fecha de vigencia de cincuenta años de acuerdo a su constitución.

### **2. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera de acuerdo a la IASB.

### **3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

#### **BASES DE PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Debo mencionar que de conformidad con la resolución No. 08.G.DSC, la Superintendencia de Compañías resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, sustituirán a las actuales reglas contables ecuatorianas bajo las cuales se presentan anualmente los estados financieros. Al ser una compañía establecida en el año 2017, INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A. sus actividades y su información financiera deben ser presentadas bajo la Norma en NIIF para PYMES de acuerdo a las regulaciones vigentes en Ecuador.

Los estados financieros presentados en este documento corresponden a la información contable de INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A. al cierre del ejercicio fiscal 2017. Toda la información financiera expresada en este informe se encuentra presentada en USD (Dólares Estadounidenses).

### **4. CAPITAL SOCIAL**

La compañía presenta un capital social de US\$ 800,00, al 31 de diciembre del 2017, este ha sido proporcionada por el la Dra. Francia Guijarro de nacionalidad ecuatoriana.

El capital social de la compañía comprende de 800 acciones ordinarias y nominativas de un valor US\$ 1.00 c/u, dividido en 264 acciones del Sr. CARDENAS GUIJARRO ADRIAN ANDRES, 268 acciones del señor CARDENAS GUIJARRO CHRISTIAN ADRIAN y 268 acciones del La Srta.: CARDENAS GUIJARRO ADRIANA CRISTINA.

### **5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

Al cierre del balance 31 de diciembre de 2017 se registra ingreso de un activo fijo.

## **INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A.**

La propiedad, planta y equipo son reconocidos como activos siguiendo los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad No. 16 y se encuentran valorados siguiendo el modelo del coste o modelo de revalorización menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre del 2017 la Propiedad, Planta y Equipos se clasifican:

	<b>2017</b>
	<b>(US Dólares Completos)</b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	
Terrenos	0,00
Edificios	0,00
Vehiculos	0,00
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>00,00</b>

### **Valuación**

Las medidas y juicios de reconocimiento se harán en base al caso particular de cada clase de activo Propiedades planta y equipo de la compañía tomando en cuenta las circunstancias propias de uso y características individuales de esta clase de equipo.

El método de depreciación utilizado se revisará al final de cada año.

El modelo de depreciación que se utilizará para los activos pertenecientes a Propiedad Planta y Equipo es el de línea recta.

# **INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A.**

## **Reconocimiento**

La empresa debe reconocer el menor valor de sus activos a través de cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo.

Los costos menores de mantenimiento diario no deben ser considerados para el reconocimiento en cuentas de activo de Propiedad, Planta y equipo.

## **Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento**

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimientos se reconocerán en resultados en el periodo en que se efectuaren. Estas mejoras efectuadas se activan en la medida que sean recuperables, puesto que sin ellas la entidad quedaría inhabilitada para producir y vender.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual.

## **Revelaciones**

En los estados financieros se revelará de cada uno de los elementos de propiedad planta y equipo información referente a: las bases de medición utilizadas, los métodos de depreciación utilizados y las vidas útiles.

También se debe presentar una conciliación de los cambios ocurridos en los activos en el periodo que contenga las adiciones realizadas, las adquisiciones, los incrementos, las pérdidas por deterioro, la depreciación y otros cambios.

Cuando se hagan revaluaciones de los activos de propiedad, planta y equipo en los estados financieros se debe revelar la fecha cuando se realizó la revaluación, la información de la empresa que realizó dicha revaluación o a su vez los métodos empleados, también se debe revelar en qué medida la información del mercado influyó en la determinación del valor razonable, adicionalmente cual hubiera sido el importe en libros si se reconocía el activo con el modelo del costo y finalmente el superávit de revaluación.

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía no presenta la valuación de su Activo Fijo.

- Terrenos y edificios. - No tiene Activos registrados
- Vehículos.- sus avalúos o montos serán estimados en los avalúos comerciales. Al 31 de diciembre del 2017 la compañía registró un solo movimiento.

Porcentajes de depreciación de las cuentas Propiedad, Planta y Equipo y criterios particulares de reconocimiento, valuación, tratamiento, clasificación, registro y revelaciones.

Para calcular la depreciación de los activos se utilizará el método e línea recta considerando de forma particular la vida útil de cada grupo de activos en la cuenta.

El método de depreciación aplicado a un activo se revisará, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si hubiera habido un cambio significativo en el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo, se cambiará para reflejar el nuevo patrón.

Los periodos de depreciación establecidos para los diferentes grupos de activos, así como las políticas particulares para el reconocimiento, valuación, tratamiento, clasificación, registro y revelaciones se han determinado según juicio razonable tomando en cuenta la opinión de los usuarios de dichos activos.

## **6. PARTICIPACION A TRABAJADORES 15%**

## INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A.

Para efecto de la determinación de la base imponible de Impuesto a la Renta, es deducible la participación laboral en las utilidades de la empresa reconocidas a sus trabajadores de acuerdo con lo previsto en el Código Orgánico de Trabajo "COT", Art.97, que dice textualmente "La empresa reconoce el 15% de sus utilidades, que se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que devengan, y que se ratifica en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno "LORTI" en su Art. 10 Num.9, primer inciso, que dice textualmente "Los sueldos, salarios y remuneración en general; los beneficios sociales; la participación de los trabajadores en las utilidades; las indemnizaciones y bonificaciones legales y otras erogaciones impuestas por el código de trabajo, en otras leyes de carácter social, o por contratos colectivos o individuales, así como en actas transaccionales y sentencias, incluidos los aportes al Seguro Social obligatorio; también serán deducibles las contribuciones a favor de los trabajadores para finalidad de asistencia médica, sanitaria, escolar, cultural, capacitación, entrenamiento profesional y de mano de Obra.

	<b>2017</b>
	<b>(US Dólares Completos)</b>
<b>Participacion de Trabajadores 15%</b>	
Utilidad antes de impuestos	0.00
<b>Total Participacion de Trabajadores 15%</b>	<b>0.00</b>

### 7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno "LORTI", Art. 37, establece las sociedades constituidas en el Ecuador y sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas que obtengan ingresos gravables estarán sujetas a la tarifa del veinte y cinco por ciento 25%, sobre su base imponible, en el Registro Oficial No. 351 suplemento del día miércoles 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión que en la PRIMERA DISPOSICION TRANSITORIA dice textualmente " PRIMERA.- La reducción de la tarifa del impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se aplicara de forma progresiva en los siguientes términos: Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será el 24%, durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%. A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%". La INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A. genero movimiento operativo Y declara impuesto a la renta a pagar al 31 de diciembre del 2017

	<b>2017</b>
	<b>(US Dólares Completos)</b>
<b>IMPUESTOS A LA RENTA</b>	
Utilidad antes de impuestos	0.00
Participación de Trabajadores 15%	0.00
<b>Impuesto a la Renta 2017 LRTI</b>	<b>0.00</b>

### 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR Y POR PAGAR

#### Medición Inicial

Las Cuentas por cobrar que tienen pagos determinables o fijos que no figuran en un mercado activo y es clasificada como CLIENTE. Al reconocer inicialmente un activo financiero se medirá al precio de la transacción. La compañía no presenta cuentas y documentos por cobrar. Excepto la cuenta por cobrar a sus Accionistas por capital inicial

**INMODESARROLLO S.A.** no registra cuentas y documentos por pagar excepto las cuentas accionistas por inicio de la empresa al 31 de Diciembre del 2017

### 9. IMPUESTOS RETENIDOS

Los impuestos retenidos corresponden a las retenciones en la fuente realizada a los proveedores en razón de

## **INMOBILIARIA DESARROLLOS TOTALES INMODESARROLLO S.A.**

los siguientes porcentajes 1%,2%,8%,10%,30%,70%,100%, por la adquisición de bienes y servicios efectuadas al ingreso y otros de la compañía al cierre del ejercicio económico.

### **INMODESARROLLO S.A.**

No genero movimiento operativo Menor y pagos directos a la fecha por tanto no provisiona impuesto retenidos al 31 de Diciembre del 2017

El artículo. 45 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario - LORTI, para estos efectos establece textualmente "Otras retenciones en la fuente. - Toda persona jurídica, pública o privada, las sociedades y las empresas o personas naturales obligadas a llevar contabilidad que paguen o acrediten en cuenta cualquier otro tipo de ingresos que constituyan rentas gravadas para quien los reciba, actuará como agente de retención del impuesto a la renta. Se debe considerar que en los pagos o créditos en cuenta por transferencia de bienes o servicios gravados con tributos tales como IVA o el ICE, la retención debe hacerse exclusivamente sobre el valor del bien o servicio, sin considerar tales tributos, siempre que se encuentren discriminados o separados en el respectivo comprobante de venta de conformidad con la Resolución No. NAC-DGR2007-0411, reformada en abril y junio de 2008.

**2017**  
**(US Dólares Completos)**

### **IMPUESTOS RETENIDOS**

Impuesto al Valor Agregado	0,00
impuesto a la Renta	0,00
Anticipo de impuesto a la renta	0,00
<b>TOTAL IMPUESTOS RETENIDOS</b>	<b>0,00</b>

### **REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.0.1C1.008 de abril 26 de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

**Activo v pasivo contingentes.** - No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

**Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.** - Durante el año 2017, ha dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la compañía, por tal razón no están reveladas