

INVERSIONES INMOBILIARIAS CAROLINA S.A. INMOGASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018** **EN US\$ DÓLARES**

1. OPERACIONES Y OBJETO SOCIAL

Inversiones Inmobiliarias S.A. Inmocasa, La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 14 de Octubre de 1976 ante la Notaría Décima Séptima del Cantón Guayaquil, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 76-2-1-1-0006128 del 14 de Diciembre de 1976 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de Diciembre de 1976, a la fecha cuenta con un capital suscrito de US \$ 800.00 y autorizado de US\$ 1,600.00 dividido en veinte mil acciones ordinarias y nominativas de (US\$ 0.04) cada una. La compañía tiene por objeto principal dedicarse a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la **Nota 4**.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: "activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "activos y pasivos financieros a su costo amortizado" y "activos y pasivos financieros a su costo menos deterioro de valor". Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar y pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se

adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

2.5 Cuentas y documentos por cobrar Clientes

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el periodo que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía.

Adicionalmente se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes al final de cada periodo. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de resultados integrales en el periodo que se producen.

2.6 Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.7 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos de la compañía se componen de terrenos, edificios, muebles y enseres y equipos de oficina.

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan por su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente, reparaciones mayores se activan, y el resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se deprecian, se revalorizan. La depreciación se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- | | |
|--|---------|
| • Edificios | 20 años |
| • Muebles y Enseres y Equipos de Oficina | 10 años |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.6).

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

2.8 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, y tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.9 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos se reconocen directamente en resultados integrales en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.10 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagarán y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión. Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre del 2018	31 de diciembre del 2017
Caja y bancos (1)	1.705,84	2.236,22

(1) Corresponde principalmente a valores en caja y en bancos nacionales de extracción inmediata.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Crédito Tributario (Impuesto a la Renta)	13.901,54	7.613,44
	<u>13.901,54</u>	<u>7.613,44</u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	Tasa anual de depreciación %
Edificios	704.172,03	704.172,03	5%
Maquinarias y equipos	10.265,32	10.265,33	10%
Muebles y enseres	12.330,76	14.740,25	10%
Vehículos	60.891,45	35.078,95	20%
Otras Propiedades	2.409,48	2.409,48	10%
Sub-total	799.069,06	766.666,04	
Menos - depreciación acumulada	(350.391,71)	(299.730,79)	
	448.677,35	466.935,25	
Terrenos	1.267.416,70	1.267.416,70	
Total al	1.736.094,05	1.751.942,47	

Movimiento:

	2018	2017
Saldos al 1 de enero	1.751.942,47	1.721.527,00
Adiciones, netas: (1)	34.812,50	35.078,95
Depreciación del año	(50.650,92)	(4.953,48)
Saldos al 31 de diciembre	<u>1.736.094,05</u>	<u>1.751.942,47</u>

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición: Corto plazo

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Otras Cuentas por Pagar:	79.551,89	83.716,80
	<u>79.551,89</u>	<u>83.716,80</u>

Composición: Largo plazo

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Cuentas por Pagar Accionistas	1.523.766,90	1.523.766,90
	<u>1.523.766,90</u>	<u>1.523.766,90</u>

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Impuesto a la renta por pagar	365,15	8.070,23
Participación Trabajadores	292,90	370,38
Obligaciones con el IESS	317,28	-
Pasivos corrientes por Beneficios a Empleados	345,07	-
	<u>1.220,40</u>	<u>8.440,61</u>

10. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo a lo indicado en el Código de Trabajo vigente, la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades líquidas antes del Impuesto a la Renta. En el presente ejercicio económico se determinó la cantidad de US\$ 292,90 que serán repartidos entre sus trabajadores.

11. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión del impuesto a la Renta para el año 2018, se calculó previa conciliación tributaria en base al 25% sobre la utilidad después del 15% para los trabajadores, el anticipo al impuesto causado, menos las retenciones, crédito tributario de años anteriores, da como resultado un saldo a favor de la compañía en -US\$ 13,538.39 y cuyo detalle se presenta a continuación:

Utilidad antes de participación trabajadores	US\$ 1.952,67
(-) Participación Trabajadores	<u>- 292,90</u>
Utilidad gravable	US\$ 1.659,77

Impuesto causado	*	365.15
(-) Anticipo calculado para el presente ejercicio	*	-
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	*	365.15
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	*	0.00
(-) Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio	*	-7,040.70
(-) Crédito Tributario de años anteriores	*	-6,860.84
Saldo a favor del Contribuyente		-US\$ 13,536.39

12. PATRIMONIO

Composición:

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017
Saah Andery Julio Aziz	500.00	500.00
Saah Samán María Carolina	80.00	80.00
Saah Samán Yuliana Carolina	80.00	80.00
Samán Cerasuolo Ana Carolina	80.00	80.00
	<u>800.00</u>	<u>800.00</u>

13. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2018, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - SCVS.

14. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 17 del 2019) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.