

**INMOBILIARIA MASUAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31, 2018**

**(Expresadas en dólares de E.U.A.)**

**1. OPERACIONES**

INMOBILIARIA MASUAL S.A. Fue constituida según escritura pública el 01 de marzo del 2015, la misma fue inscrita en el registro mercantil el 28 de mayo 2015, su objeto social son las ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES. El RUC asignado por el Servicio de Rentas Internas es 0992354178001.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Bases de Presentación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes – NIIF PYMES de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 438 del 31.XII.2008)

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

**Moneda funcional**

Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Negocio en Marcha**

Durante el año 2016 e inicios del año 2017, el país mantuvo un escenario económico débil comparado con años anteriores, debido a la apreciación del dólar y la caída del precio del barril de petróleo. Esta situación demostró que la economía del país es vulnerable frente a dichos escenarios. Las proyecciones económicas para el futuro del país no muestran signos de mejora, lo que prevé posibles medidas de carácter fiscal.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración no ha identificado ningún indicio que pudiera significar incertidumbre sobre su continuación como negocio en marcha y no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente de forma importante sus operaciones.

## Efectivo y Equivalente de Efectivo

Se considera al efectivo y equivalentes de efectivo representado por las colocaciones a corto plazo que se presentan en el estado de situación financiera y que representan los depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos, de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía constituye activos financieros líquidos como fondos disponibles en caja y banco, que se pueden convertir en efectivo en un plazo inferior a 90 días, incluidas aquellas partidas por sobregiro bancaria que se puedan originar.

## Activos y pasivos financieros

La compañía clasifica su activo financiero como "Clientes". Los pasivos financieros se clasifican en las como: "Proveedores", "Obligaciones Fiscales". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial

Los activos financieros representados en el estado de situación financiera por las cuentas "Clientes". Son activos financieros no derivados que no dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

## Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento: La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial: Los activos financieros y pasivos financieros que son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo, siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como valor razonable a través de ganancias y pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la compañía valoriza los mismos.

## Medición posterior:

Cuentas por cobrar: posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría;

a. Clientes: estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes o entidades relacionadas por la venta de un activo y por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presenta como activos no corrientes.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma conforme a la sección 11 y 12 de Instrumento Financieros, reconocimiento y medición. Se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultado o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera separado. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidos de conformidad a la sección 11 de Instrumentos Financieros.

Medición posterior: depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación;

a. Proveedores, otras cuentas por pagar: son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales por el giro normal del negocio

b. Obligaciones fiscales: corresponde a obligaciones de pago por impuestos al valor agregado y retención en la fuente IVA.

c. Beneficio a empleados: corresponde a obligaciones de pago con los trabajadores por los beneficios contemplados en la ley.

Propiedad, planta y equipo, neto

La propiedad, planta, equipo se presentan contabilizadas con valor razonable. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, la cual se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, así tenemos:

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Edificios              | 20 años |
| Muebles y enseres      | 10 años |
| Equipos de computación | 3 años  |

Impuesto corriente

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado en el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base tributable o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta para la compañía se determina aplicando la tasa del 22%, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria citada. El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, 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

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

Para el periodo en curso se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyos valores son calculados en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La norma establecido que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuestos a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al servicio de rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos provenientes de la venta de servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de descuentos.

#### Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

1. Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
2. Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
3. Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa; o
4. El activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

La administración de la compañía permanentemente hace provisiones acerca de las necesidades de liquidez, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez

#### Riesgo de liquidez

La compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Las cuentas por cobrar "clientes" y "otras cuentas por cobrar" están distribuidas entre un número considerable de (padres de familia de estudiantes).

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus facturas por cobrar a sus clientes, en caso de que se dé el servicio y no se agilice el pago.

#### Riesgo de crédito

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor justo de los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en precios de mercado. Los precios de mercado comprenden los riesgos de tasa de interés y de tipo de cambio.

#### Riesgo de mercado

La estructura de gestión del riesgo financiero comprende la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de estos eventos. Es responsabilidad de la Administración, y en particular de la Gerencia General la evaluación y gestión constante del riesgo financiero.

Los efectos de riesgos financieros se refieren a situaciones en las cuales la Compañía está expuesta a condiciones de incertidumbre.

- |    |                     |
|----|---------------------|
| 1. | Mercado;            |
| 2. | Liquidez;           |
| 3. | Gestión de capital; |
| 4. | Crédito;            |

Por la naturaleza de sus actividades la compañía se encuentra expuesta a los efectos de riesgo de;

### 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

- |    |                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;                                                                                                                      |
| 2. | Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;                                                                                                                     |
| 3. | El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa; o                                                       |
| 4. | No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. |

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

#### Gestión del capital

de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

El objetivo principal de la compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La administración de la compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno. La administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la administración de la compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio e marcha y es adecuado en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

#### 4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018, efectivo y equivalentes de efectivo, está compuestas por:

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Bancos (1)                    |                   |
| Inversiones a corto plazo (2) |                   |
|                               | 2018              |
|                               | 100,13            |
|                               | 297,500,00        |
|                               | <u>297,600,13</u> |

(1): Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía mantiene fondos disponibles en Bancos, según el estado de cuenta bancario del Banco Pichincha el valor de US \$100,13.  
(2) Y por inversiones a corto plazo, según el estado de cuenta bancario del Banco Pacífico el valor de US \$297,500.00

#### 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018, los activos financieros, están compuestos por:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Cuentas por cobrar clientes nacionales |                  |
|                                        | 2018             |
|                                        | 10,400,00        |
|                                        | <u>10,400,00</u> |

7. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2018, los activos por impuesto corriente, están compuestos por:

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| 2018            |                                        |
| 802,07          | Crédito Tributario Impuesto a la Renta |
| 252,56          | Anticipo de Impuesto a la Renta        |
| <u>1.054,63</u> |                                        |

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar, están compuestas por:

|                  |                                          |
|------------------|------------------------------------------|
| 2018             |                                          |
| 16.667,25        | Cuentas por pagar proveedores nacionales |
| <u>16.667,25</u> |                                          |

9. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018, otras cuentas por pagar, están compuestas por:

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| 2018              |                  |
| 106.187,49        | Publitráfico S.A |
| 2.941,96          | Raikkonen S.A    |
| 763,64            | Percepmidia S.A  |
| <u>109.893,09</u> |                  |

10. PROVISIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, la conformación de otros pasivos corrientes, están compuestos por:

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 2018            |                          |
| 1.182,12        | Otros pasivos corrientes |
| <u>1.182,12</u> | IVA Cobrado              |
| <u>1.182,12</u> |                          |

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, la conformación de las cuentas por pagar no corrientes es la siguiente:

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| 2018              |                         |
| 169.361,20        | Otras cuentas por pagar |
| <u>169.361,20</u> |                         |

Servicios públicos

674,39  
674,39

2018

CONSULTARÍA Y SIMILARES

18. OPERACIONES DE REGALÍAS, SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, DE

Arrendamientos operativos  
Suministros, herramientas, materiales y repuestos  
Impuestos, contribuciones y otros

2018  
2.111,82  
104,50  
3.266,33  
5.482,65

17. OTROS GASTOS

Honorarios profesionales y dietas

2018  
200,00  
200,00

16. GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS Y HONORARIOS

Intereses con instituciones financieras

2018  
103,54  
103,54

15. INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES

(3): Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a ingresos percibidos por las Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Prestaciones locales de servicios(3)

2018  
10,000.00  
10,000.00

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Utilidad de años anteriores  
Utilidad del ejercicio

2018  
7.428,88  
3.722,22  
11.151,10

13. RESULTADOS ACUMULADOS

El capital social de la Compañía, está compuesto por 800 acciones comunes y nominativas, cuyo valor nominal es de US\$ 1,00 distribuidos en: 400 acciones (50%) para Rivera Fusumada Akira Arianna y 400 acciones (50%) para Rivera Fusumada Carolina Paola

Capital Social

2018  
800,00  
800,00

12. PATRIMONIO

19. GASTOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Costos de transacción |       |
| 2018                  | 24,28 |
|                       | 24,28 |

20. CONCILIACION TRIBUTARIA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2018, la conciliación entre la pérdida integral según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Utilidad Gravable                         | 3.722,22 |
| (=) Base imponible I.R                    | 3.722,22 |
| Impuesto causado (22%)                    | 818,89   |
| (-) Anticipo determinado ejercicio fiscal | (252,57) |
| I.R. renta mayor al anticipo              | 566,32   |
| (+) Saldo Anticipo pendiente de pago      | 0,00     |
| (-) Retenciones en la fuente              | (802,07) |
| Saldo a favor contribuyente               | (235,75) |

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

Carolina Rivera Fosomada  
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL  
RIVERA FUSUMADA CAROLINA PAOLA  
C.I. 0919661751

FIRMA DEL CONTADOR  
BUENDIA NOROÑA PATRICIO EDGAR  
C.I. 0916225980