

INMOECUA S.A.

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. - OPERACIONES.

La Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.** Se constituyó en Quito - Ecuador el 14 de Julio del 2.004. Su principal actividad es dedicarse a la administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares; compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, etc.

2.-- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

Preparación de los estados financieros -

Hasta el año 2011, las compañías en el Ecuador estaban reguladas por los principales entes de control societario y fiscal, esto es la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas entre otros, paralelamente normadas sus políticas y registros de transacciones contables como la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, quienes divulgan a través de boletines u otro medio dichas normas. Cabe indicar que hasta el 31 de Diciembre del 2011 las empresas presentaban sus Estados Financieros bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

A fin de que las Empresas en el Ecuador cumplan con adoptar estas Normas Internacionales de Información Financiera cuyo objeto es unificar un solo criterio a nivel internacional. La Superintendencia de Compañías del Ecuador divulga algunas resoluciones las cuales se describen a continuación:

- Resolución No. 06.Q.IC 1.004 del 21 de Agosto del 2006, R.O No. 448 del mismo año, dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en las empresas sujetas a control.
- Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008 publicada en R.O 398 de Diciembre de ese año, establece un Cronograma de Implementación en tres grupos donde sus años de transición serian 2009 primer grupo, 2010 segundo grupo y 2011 tercer grupo, este ultimo para las pequeñas y medianas empresas (PYMES).
- Lo antes expuesto se corrobora en la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 firmada el 11 de Octubre del 2011 en cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera tanto completa como para pequeñas y medianas empresas entidades (NIIF para PYMES), empresas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

Por lo antes mencionado, todas las entidades enmarcadas en las NIIF para PYMES debían el 30 de Noviembre del 2011, haber presentado el Plan de Implementación o de trabajo y la Conciliación Patrimonial a la Superintendencia de Compañías.

INMOECUA S.A.

En la Conciliación Patrimonial, deben aparecer todos aquellos ajustes o reclasificaciones para aquellos activos y pasivos que no califican y que se dan de baja, reclasificaciones si es el caso, y cualquier política contable que implique cambios en la forma de registro y reconocimiento contable con efecto anterior y posterior y poder medir comparativamente los estados financieros.

Periodo de Transición

Para las pequeñas y medianas empresas, el periodo de transición comenzaba desde el 1 de Enero del 2011 hasta el 31 de Diciembre del 2011, en cuyo lapso los ajustes o reclasificaciones se realizaban extracontablemente. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, las empresas pymes presentaban sus estados financieros bajo NEC. A partir del año 2012, los registros contables de todo este periodo se realizan con la nueva normativa NIIF PYMES, considerando que los asientos extracontables en la etapa de transición se incorporaban el 1 de Enero del 2012, es decir, este periodo arrancaba con cifras NIIF PYMES definitivas, agregadas a las transacciones del 2012 bajo NIIF Pymes, al 31 de Diciembre del 2015 la empresa deberá presentar sus estados financieros con NIIF PYMES, los mismos que deben ser presentados en el mes de Abril del 2016, conforme al calendario de presentación.

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables más importantes que se han utilizado de acuerdo a la normativa NIIF PYMES, considerando que de igual manera se encuentran inmersos dentro de cada una de las secciones (45 en total) dependiendo de los eventos que haya la empresa contraído en sus transacciones comerciales durante el periodo de inicio con las NIIF PYMES.

Efectivo y equivalente de efectivo -

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 4 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrara dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

Activos Financieros -

La Empresa medirá las Cuentas por Cobrar inicialmente al precio de la transacción o valor razonable.

Generalmente sus cobranzas nos exceden los 60 días y solo en el evento de que esto ocurra, se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo. Se revisaran las estimaciones de cobro y se ajustaran el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.

Existen Préstamos a Empleados por el año transcurrido.

Inventarios -

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta.

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Interseccion Enrique Portillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

En los estados financieros se revelara: la fórmula del costo utilizada para medir los inventarios, el valor en libros que queda de los inventarios para su comercialización y el importe de los inventarios reconocidos como costos de ventas o gastos.

Propiedades, planta y equipos.-

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA, reconoce como activo de propiedad planta y equipos, siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros; paralelamente que el costo de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La empresa revelara:

- Cada una de las clasificaciones del PPE que la gerencia considere apropiada.
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de PPE.
- Importe en Libros de costo y su depreciación acumulada al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros y otros cambios.

En lo que respecta a la depreciación:

- Reconocerá el desgaste en el Estado de Resultado del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar.
- El método de depreciación a usar; método lineal, unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

	Porcentajes
Maquinarias-Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación, Software y otros	33.33%
Vehículo	20%
Equipos de Comunicación	10%

Cuentas y Documentos por Pagar.-

Se reconoce una Cuenta y documento por Pagar cuando como consecuencia de un acto comercial tiene la obligación legal de pagarlo, e inicialmente lo mide el precio de la transacción incluido los costos de ella.

Paralelamente y en el caso de ser una cuenta comprometida a plazos, se valorara su pago al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para el tipo de pasivos financieros, siempre y cuando el acuerdo constituye una transacción de financiamiento.

La empresa reconoce Cuentas por Pagar por Proveedores de Bienes y Servicios.

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Interseccion Enrique Portillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

Reconocimiento de costos y gastos.-

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Participación a Trabajadores.-

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el código de Trabajo de la República del Ecuador.

Impuesto a la Renta año 2016.-

La empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 22% por impuesto a la renta, tal como está establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, cuyos porcentajes fueron disminuyendo un punto a partir del año 2010 que era del 25%.

Reserva Legal.-

La compañía destina el 10% de sus utilidades después del 15% de participación empleados y 22% de impuesto a la renta, el equivalente del 10 % para la reserva legal. En caso de algún saldo o remanente de las utilidades, por disposición de la Junta de Accionistas, estas se reparten a sus socios.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016, el saldo asciende a \$ 135.379,80 comprendido por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja Chica Quito	0,00	1.726,01
Bolivariano Cta. Cte. 521920-9	11.002,09	14.446,82
Proamerica Cta. Cte. 1037574011	12.566,24	0,00
Bolivariano Cta. Cte. 516109-8	111.811,47	196.860,38
Valores por Liquidar	00,00	43.486,14
Produbanco Cta. Cte. 1037574011	0,00	136.712,14
TOTAL	135.379,80	393.231,49

Los importes de Caja y Bancos son de libre disposición y no tienen restricción alguna.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Interseccion Enrique Partillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, estos rubros comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas, Banco Bolivariano, Préstamos a Empleados, etc.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras Cuentas por Cobrar	US \$	16.540,20	16.010,79
Jedton S.A		0,00	75.000,00
Préstamos a Empleados		18.035,00	2.400,00
Banco Bolivariano		5.789,50	26.724,27
TOTAL		40.364,70	120.135,06

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2016-2015 es el siguiente:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Primer Dividendo Renta	US \$	11.019,94	13.005,20
Segundo Dividendo Renta		11.019,94	13.005,20
Impuesto Valor Agregado Pagado		00,00	5.787,62
Impuesto Salida de Divisas		0,00	7.309,25
Retención Fuente año 2016		7.583,93	7.032,64
Retención de IVA		00,00	935,62
TOTAL		29.623,81	47.075,53

7. INVENTARIO

Al 31 de Diciembre del 2016-2015 respectivamente, los inventarios representan los bienes corporales destinados para la venta:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mercadería	US \$	15.518,23	6.153,10
TOTAL		15.518,23	6.153,10

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El valor al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Interseccion Enrique Portillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

		2016	2015
Anticipos a Proveedores	US\$	142.445,89	40.579,21
Préstamo a Socios		304.099,82	112.340,90
Colonial Cia. de Seguros y Reaseguros S.A		5.253,38	5.664,07
TOTAL		451.799,09	158.584,18

1.- Corresponden a Compras de Computadoras, Mini Bar (China), Anticipo Compra Yacussi, Salgraf Cia Ltda, Máximo López, Luz Chinchay, Marco Benitez, Ministerio de Turismo, SENAE, entre otros.

2.- Prestamos a Socios Marlyne Cobeña

3.- Póliza 4372351 - 4372784 - 4372693 - 4372797 - 4372835 - 4372825.

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2016-2015 es el siguiente:

		2016	2015
Valores por Liquidar		38.486,14	00,00
Banco Bolivariano	US\$	0,00	10.000,00
TOTAL		38.486,14	10.000,00

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

Al 31 de Dic 2016 2015 y 2014, la Prop. Planta y Equipo, están compuestas de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	<u>31-dic-14</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31-dic-15</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31-dic-16</u>
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	128.508,00		128.508,00		128.508,00
DEPRECIABLES					
Muebles y Enseres	632.720,67	16.374,67	649.095,34	25.646,71	674.742,05
Equipos de Oficina	21.243,80	604,80	21.848,60	1.265,00	23.113,60
Equipo Maq. y Herramientas	80.487,76	332,43	80.820,19	1.017,33	81.837,52
Vehiculos	22.321,43		22.321,43		22.321,43
Instalaciones	54.409,76		54.409,76		71.686,22
Edificio	3.848.173,15		3.848.173,15		3.848.173,15
Equipos de Comunicación	8.259,17		8.259,17	1.050,00	9.309,17

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Interseccion Enrique Portillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

Equipos de Computación	16.356,83		16.356,83	965,00	17.321,83
PPE AL COSTO	4.812.480,57	17.311,90	4.829.792,47	29.944,04	4.877.012,97
(-) Depreciación Acumulada	-987.326,51	-249.972,35	-1.237.298,86	-163.336,71	-1.400.635,57
TOTAL	3.825.154,06	-232.660,45	3.592.493,61	-133.392,67	3.476.377,40

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 4, 877,012.97; en las Adiciones tenemos las PPE de -163.336,71 una Depreciación Acumulada de -1.400.635,57.

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	US \$	175.000,00	0,00
TOTAL		175.000,00	0,00

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2016-2015 por:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores de Bienes	US \$	0,00	5.430,59
TOTAL		0,00	5.430,59

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tributarias, IESS, Administrativas, Préstamos Hipotecarios, Quirografarios, etc.

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Planilla Aportes IESS A.		486,00	486,00
Planilla Aportes IESS P.		5.520,45	8.975,63
Préstamos Quirografarios		1.562,17	1.744,16
Préstamos Hipotecarios		159,17	475,02
Décimo Tercer Sueldo		2.315,36	1.935,38
Décimo Cuarto Sueldo		8.998,45	8.646,64

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Intersección Enrique Portillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

Fondos de Reserva	350,11	472,57
Sueldos por Pagar	294,70	221,09
Vacaciones	6.276,12	7.420,11
Impuesto al valor Agregado Cobrado	15.382,23	22.943,06
Retención IVA	44,79	0,00
Retención en la Fuente	722,90	715,84
15% Participación Trabajadores	7.107,87	19.738,22
Impuesto a la Renta	29.072,52	30.592,66
Impuesto a la Renta años anteriores	177.318,50	0,00
TOTAL	255.611,34	104.366,38

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, este rubro comprende el valor de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual manera incluyen los recaudos de los contribuyentes a título de retención en la fuente, impuestos y transacciones mercantiles a favor de la administración tributaria.

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2016-2015 se detalla lo siguiente:

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CA APC COSTARICAN CORPORATION		4.060.275,78	4.060.275,78
TOTAL		4.062.291,78	4.062.290,78

Corresponden a Préstamos Y Obligaciones a Largo Plazo

15. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre del 2016-2015 se detalla lo siguiente:

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación Patronal		0,00	21.873,38
Desahucio		0,00	11.323,46
TOTAL		0,00	33.196,84

16. CAPITAL SOCIAL

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Intersección Enrique Partillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 11.000.00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ADMOND ABADI CONBBENI		4.400,00	4.400,00
MARLYNE ABADI DE COBBENI		6.600,00	6.600,00
TOTAL		11.000,00	11.000,00

17. RESERVA LEGAL

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reserva Legal		24.456,65	32.176,11
TOTAL		24.456,65	32.176,11

18. RESULTADO DEL EJERCICIO

	US \$	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del Ejercicio		11.205,40	81.257,27
TOTAL		11.205,40	81.257,27

19. INGRESOS NETOS

Incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el período en el cual se devengan.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Servicio de Hospedaje	US \$	1.584.687,95	1.831.638,32
Restaurante y Cafetería		237.243,31	290.707,08
Otros Ingresos		56.915,93	1.333,80
TOTAL		1.878.847,19	2.123.679,20

PRESTACION DE SERVICIOS: Se registran los ingresos por la prestación de servicios, cuando estos pueden ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Interseccion Enrique Portillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

20. COSTO DE VENTAS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de Ventas	985.595,38	1.125.129,97
TOTAL	985.595,38	1.125.129,97

21. EGRESOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
GASTOS OPERACIONALES	US \$	546.378,26	533.811,10
GASTOS FINANCIEROS		298.370,12	319.062,47
GASTOS NO OPERACIONALES		1.117,63	14.087,51
TOTAL		845.866,01	866.961,08

22. CONCILIACION TRIBUTARIA

15% TRABAJADORES	7.107,87	19.738,22
UTILIDAD ANTES DEL IMP A LA RENTA	40.277,93	111.849,93
(+) GASTOS DEDUCIBLES EN EL PAIS	1.673,27	26.232,14
CONTRIBUCION SOLIDARIA	6.273,73	0,00
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA	29.072,52	30.378,06
(-) ANTICIPO	22.039,88	26.010,40
(-) RETENCION PUENTE	7.583,93	7.032,64
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	-551,29	-2.664,98
UTILIDAD	11.205,40	81.471,87
RESERVA LEGAL	0,00	8.147,19
UTILIDAD DEL EJERCICIO	11.205,40	73.324,68

Av. Galo Plaza Lasso 72-93 Interseccion Enrique Portillo Cotacollao Tef. 02-2806101

Quito - Ecuador

INMOECUA S.A.

CONTINGENCIAS

Al cierre del 2016-2015, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

SITUACION FISCAL

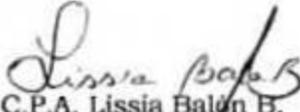
A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2017), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2017), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.


C.P.A. Lissia Balón B.
CONTADORA