

1. OPERACIONES

INMOBILIARIA MOROVESA S.A. fue constituida en ciudad de Guayaquil e inició sus operaciones el 21 de marzo del 2007, la actividad principal de la Corporación es el comercio, compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para LAS PYMES).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para LAS PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y evaluaciones, algunas supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos utilizados basados en la mejor estimación de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a afectar de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF para LAS PYMES, se han optado por no ser de aplicación las NIIF para LAS PYMES modificadas, optados de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA MOROVESA S.A. Comparan los estados de situación (Balance al 31 de diciembre del 2014, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para LAS PYMES) en su adoptada por primera vez.

2.3 Efectivo

El efectivo incluye los saldos de caja y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.

2.3.1

Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la compañía siempre se revalorizaría como dación en pago de la venta.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.3.2

Bajo en cuentas de un activo financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y trasverse de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y controla el retorno del activo financiero, la Compañía retendrá los valores que debería que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará la propiedad de un activo financiero y también reconocerá un préstamo o arrendamiento del activo financiero y también reconocerá un préstamo o arrendamiento por los ingresos recibidos.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Los costos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende el precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la adquisición del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gestión y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación o de la utilización del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos en la medida en que incrementen el valor de la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: método del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe amortizado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mejoramientos, se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar en renta y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (utilidad) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad antes de impuestos, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pago de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula aplicando las tasas fiscales aplicadas al final de cada periodo.

2.5.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en las partidas financieras y las tasas fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pago por impuesto diferido se reconocerá generalmente para todas las diferencias temporales impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por causa de todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulta probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podrá cargar esas diferencias temporales deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben mostrarse cuando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con pérdidas previamente reconocidas sobre de los mismos hechos del periodo.

2.5.3 Impuestos corrientes y diferidos

La Compañía debe compensar el libro por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido lo siguiente: el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los reportes reconocidos en esos periodos y los activos por impuestos diferidos y las pérdidas por impuestos diferidos, a través del impuesto a la renta y a través de la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se incluyen al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o incertidumbre que la Compañía pueda enfrentar.

2.7 Gastos

Los gastos se reflejarán al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago. Y se reflejan en el estado más cercano en el que se incurren.

2.8 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, conoce 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, contrariamente a una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto y de realizar el activo y proveer el pago del pasivo de forma simultánea, se presentarán netos en resultados.

INMOBILIARIA MOCOVESA S.A.

INMOBILIARIA MOCOVESA S.A.

3. EFECTIVO

Un recurso de efectivo es como sigue:

Cuentas	Saldo final
2015	2,940.67
2014	2,940.67

4. ACTIVOS CORRIENTES

Registra valor por cobrar por ventas, crédito tributario del impuesto a la venta, crédito tributario del IVA y anticipo en compra de oficina.

Cuentas Por Cobrar	2015
Unos Cuantos por cobrar	2,040.00
Clientes	3,400.00
Crédito IVA	1,600.00
Crédito I (bajo costo) IVA	7,400.00
Total	3,279.28.46

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Registra títulos de valores que se compran a través de Bolsa de Valores.

Inversiones	2015
Coligaciones	24,660.00
Total	24,660.00

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

La compañía ha elegido continuar reconociendo sus elementos de propiedad, planta y equipo a sus respectivos valores contables, a menos de haber actualizado alguno de estos al Valor Razonable. Es decir se hallan valorados al costo de adquisición, menos su depreciación acumulada.

Cuentas	2015
Edificios	591,907.20
Instalaciones en curso	3,493.84
Depreciación acumulada	169,007.08
Total	427,394.02

7. PASIVOS CORRIENTES

Un Recurso de las Pasivas Corrientes es como sigue:

Cuentas	2015
Proveedores	3,888.76
Ingresos por pagar	13,051.70
Acreedores Varios	216,315.67
Impuesto por pagar	798.52
Total	234,054.65

8. PASIVOS LARGO PLAZO

La compañía presta al Banco Central por largo plazo y depósito de garantía de la compañía Vialmax S.A.:

Documentos	2015
Préstamos a largo plazo	211,051.57
Depósitos en garantía	3,983.28
Total	215,034.86

9. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22% para el 2015, porcentaje que se reduce si se procede con la capitalización de los resultados obtenidos.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Unidad antes de impuesto a la renta	2015
15% Participación de los trabajadores	-
Impuestos no Gravables	-
Gravados no Gravables	3,118.94
RESULTADO GRAVABLE	32,902.04

10. PATRIMONIO

Cuentas	2015	2014
Capital Social Pagado	223,503.10	223,503.10
Reserva Legal	201.24	201.24
Resultados Acumulados	1,811.18	1,811.18
Resultado del Ejercicio	6,980.15	6,980.15
TOTAL	333,403.67	333,403.67

Capital Social:
Al 31 de diciembre del 2015, está constituido por 800 acciones de \$42.92 nominal
unidades de US\$ 1.00

Aportes a Futuras Capitalizaciones
Comprende los aportes a futuras capitalizaciones

Resultados Acumulados:
Comprende los resultados acumulados hasta el año 2014.

Resultado de Ejercicio
Comprende el Resultado a 31 de Diciembre del 2015.

11. RESULTADOS

Ingresos:
Comprende los ingresos por el año 2015

Ingresos Operacionales	2015	2014
Ingresos por alquiler	66,471.20	66,471.20
Otros ingresos	1,255.82	1,255.82
Total	79,733.09	79,733.09
Otros Ingresos	2015	2014
Receibido de Gastos	127.99	127.99
Total	127.99	127.99

Gastos

Comprende los Gastos Administrativos

Cuentas	2015	2014
Gastos Administrativos	1,585.10	857.58
Horarios Legales	1,840.50	7,611.81
Agua Potable	20.36	136.60
Alquiler de Oficina	412.73	1,546.45
Impuestos y Contribuciones	33,408.41	107.99
Depreciaciones y Amortizaciones	44,126.44	16,936.08
Reembolsos de Bienes	61,062.50	16,936.08
Total	119,363.10	25,135.43
Financieros & Bancarios	16,964.97	277.76
Ingresos Pagados	48.33	48.33
Comisiones Servicios Bancarios	16,964.97	277.76
Gastos Bancarios	16,964.97	277.76
Total	16,964.97	277.76
Total Gastos	136,328.07	25,413.19

Maria Fernanda Sandstova M.
Representante Legal