

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

Contenido

1.	Estados Financieros.....	3
2.	Descripción del negocio y operaciones.....	7
3.	Resumen de las principales políticas contables.....	7
4.	Efectivo y Equivalentes al efectivo.....	12
5.	Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados.....	12
6.	Otras cuentas por cobrar.....	12
7.	Crédito Tributario Renta.....	12
8.	Crédito Tributario IVA.....	12
9.	Propiedades de Inversión.....	12
10.	Acreedores comerciales.....	12
11.	Con la administración tributario.....	12
12.	Otros pasivos corrientes.....	12
13.	Capital.....	12
14.	Reserva Legal.....	13
15.	Pérdidas Acumuladas.....	13
16.	Ganancias Acumuladas.....	13
17.	Resultado del ejercicio.....	13
18.	Ingresos.....	13
19.	Gastos.....	13

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

1. Estados Financieros

INMORIDOVAL S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Notas	Diciembre del 2016	Diciembre del 2015
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4.597,85	1.508,26
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	5	1.752,98	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	6	0,00	6.592,80
Crédito Tributario Renta	7	3.101,56	2.213,40
Crédito Tributario IVA	8	1.705,10	975,90
Total Activos Corrientes:		11.157,49	11.290,36
Activos No Corrientes			
Propiedades de Inversión	9	131.085,79	131.085,79
Total Activos No Corrientes:		131.085,79	131.085,79
TOTAL ACTIVOS:		142.243,28	142.376,15
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Acreedores Comerciales	10	5.447,76	6.458,10
Administración Tributaria	11	54,00	64,00
Impuesto a la Renta del Ejercicio		0,00	0,00
Otros Pasivos Corrientes	12	130.548,79	130.548,31
Total Pasivos Corrientes:		136.050,55	137.070,41
Pasivos No Corrientes			
Otros pasivos no corrientes		0,00	0,00
Total Pasivos No Corrientes:		0,00	0,00
TOTAL PASIVOS:		136.050,55	137.070,41
PATRIMONIO			
Capital	13	800,00	800,00
Reservas	14	404,56	315,86
Pérdidas Acumuladas	15	(48,00)	(48,00)
Ganancias Acumuladas	16	4.237,88	3.040,80
Resultado del ejercicio	17	798,29	1.197,08
TOTAL PATRIMONIO:		6.192,73	5.305,74
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO:		142.243,28	142.376,15

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

INMORIDOVAL S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Notas	Diciembre del 2016	Diciembre del 2015
Ingresos por actividades ordinarias	18	19.530,00	18.386,24
<u>Gastos Operacionales</u>			
Gastos de administración	19	(17.922,49)	(16.646,40)
Utilidad Operativa		1.607,51	1.739,84
Ingresos financieros			
Gastos financieros		(48,52)	(31,64)
Otros ingresos		2,24	0,00
Otros gastos		0,00	0,00
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		1.561,23	1.708,20
Participación Trabajadores		0,00	0,00
Impuesto a la Renta		(674,24)	(378,11)
Reserva Legal		(88,70)	(133,01)
Resultado Integral del Año		798,29	1.197,08

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

INMORIDOVAL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Capital	Reserva Legal	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción NIIF	Resultado del Periodo	Total
Saldo al 01 de enero del 2016	800,00	315,86	3.040,80	(48,00)	0,00	1.197,08	5.305,74
Resultado integral del año			1.197,08			(1.197,08)	0,00
Reserva Legal		88,70				798,29	886,99
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800,00	404,56	4.237,88	(48,00)	0,00	798,29	6.192,73

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

INMORIDOVAL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	2.016	2.015
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo recibido de clientes	17.777,02	18.375,00
Otros cobros por actividades de operación	2,24	0,00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(18.707,28)	(12.838,20)
Otros pagos por actividades de operación	(284,07)	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.301,68	(8.406,50)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	3.089,59	(2.869,70)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
Efectivo neto utilizado (provisto) en actividades de inversión	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	0,00	0,00
Incremento (disminución) neto de efectivo	3.089,59	(2.869,70)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	1.508,26	4.377,96
Efectivo al final del periodo	4.597,85	1.508,26
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	1.561,23	1.708,20
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0,00	0,00
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(1.752,98)	0,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	4.301,20	(6.592,80)
(Aumento) disminución en otros activos	0,00	(2.047,05)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1.010,34)	3.818,10
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(9,52)	243,85
Incremento (disminución) en otros pasivos	0,00	0,00
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	3.089,59	(2.869,70)

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

2. Descripción del negocio y operaciones

INMORIDOVAL S. A. “La Compañía” fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador, el 24 de febrero del 2011. Su actividad principal constituye en la compañía tiene como objeto social la compra, venta, permuta, y arrendamientos de todo tipo de bienes inmuebles, la administración y mantenimiento de toda clase de bienes inmuebles, la administración de bienes inmuebles.

3. Resumen de las principales políticas contables

Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) las que han sido autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Activos

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

Activos Financieros

INMORIDOVAL S. A clasifica las cuentas por cobrar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la NIC 39. Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la compañía debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras)

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, son activos financieros mantenidos para negociar. Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado, los resultados obtenidos se encuentran registrados en otros ingresos (resultados).

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 360 días desde la fecha del balance, los préstamos y cuentas por cobrar incluyen clientes y otras cuentas por cobrar comerciales.

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, son activos financieros con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de INMORIDOVAL S.A. tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento, se incluyen en activos no corrientes, excepto, aquellos con vencimiento inferior a 360 días a partir de la fecha del balance, que se clasifican como activos corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta, son aquellos que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 360 días siguientes a la fecha del balance.

Deterioro de Activos Financieros

INMORIDOVAL S. A evaluará a cada fecha de cierre de un ejercicio económico y emisión de Estados Financieros si un Activo Financiero o grupo de Activos Financieros está deteriorado, cuando exista evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las Cuentas por Cobrar, el monto de la pérdida será reconocido en el Estado de Resultados Integrales.

Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción, posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la existencia de la deuda, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación sobre el importe de la deuda.

Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen toda vez que existen diferencias temporarias entre la base contable financiera y la base contable tributaria, Analizando activos y pasivos en los términos que establece la NIC 12 "Impuestos a la Renta".

Arrendamiento Operativo y Financiero

Los contratos de arriendo se clasifican como financieros cuando el contrato transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 17 "Arrendamientos".

Para los contratos que califican como arriendos financieros, se reconoce a la fecha inicial un activo y un pasivo por un valor equivalente al menor valor entre el valor justo del bien arrendado y el valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y la opción de compra.

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

Propiedades, Plantas y equipos

Los bienes considerados como propiedad, planta y equipo serán valorados por el Modelo del Costo, que es el Costo menos Depreciaciones Acumuladas y Deterioros Acumulados, de acuerdo a la política contable indicada para cada grupo. Los activos que no cumplan con los requisitos descritos, serán registrados como gasto en el respectivo ejercicio económico, o de ser el caso, reclasificados a Propiedades de Inversión.

El Costo del bien incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionado. Se capitalizará dichos intereses durante el período de construcción o adquisición, en tanto esos activos califiquen por extensión del tiempo de puesta en operación y por los montos de inversión involucrados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente.

Los desembolsos posteriores que correspondan a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

INMORIDOVAL S. A ha identificado por componentes sus bienes de propiedad, planta y equipo, los mismos que tienen tratamiento individual según los y se deprecian en forma separada según lo siguiente:

Equipo de computación	33%
Equipos de comunicación	20%
Muebles y enseres	10%
Edificios	5%

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los nuevos activos fijos adquiridos, serán revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Activos intangibles

Programas informáticos

Las licencias y programas informáticos adquiridos serán capitalizados, al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para su uso, estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas, para tal efecto INMORIDOVAL S.A. estima 3 años de vida útil. Los costos de mantenimiento de programas informáticos, se reconocerán como gasto del ejercicio en que se incurren.

Deterioro de Propiedades, Plantas y equipos, Propiedades de Inversión y Activos Intangibles

Se reconocerá una pérdida por deterioro de valor cuando exista una incapacidad de recuperar con los flujos de fondos futuros que un grupo de bienes produce, su valor actual en libros, cuando el valor libro es mayor que el valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro.

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

Importe Recuperable: es el mayor entre el Valor Justo Neto o Valor de uso.

Valor de uso: es el valor presente de la estimación de flujos futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo, así como de su enajenación al final de la vida útil.

Valor Justo Neto: es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor debidamente informados, en una transacción en que ambas partes proceden libremente, menos los costos de enajenación.

La reversión de pérdidas por deterioro se limita al importe en libros que hubiera tenido el activo si no hubiera habido una pérdida por deterioro.

La reversión se abona a la cuenta de resultados, o bien debe ser tratada como un incremento de revalorización para activos anteriormente revalorizados.

Provisiones

Las provisiones serán reconocidas cuando se cumplan las condiciones establecidas en la NIC 37 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes.

“Debe reconocerse una provisión cuando se den las siguientes condiciones:

- a) Una entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado.
- b) Es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- c) Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

De no cumplirse las tres condiciones indicadas, la entidad no debe reconocer la provisión.”

Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias, los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre acciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de NIC 37.

Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo, los recursos de terceros se califican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

Beneficios a los empleados

La compañía registra el beneficio de indemnización al personal por años de servicio, valuada para la totalidad de los trabajadores, este cálculo será determinado mediante un estudio actuarial, según la información suministrada por fuentes externas calificada.

Se reconoce un gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo, este beneficio corresponde a todo el personal de rol general y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador.

Estimaciones y Aplicaciones de Criterio Profesional

La preparación de estados financieros bajo NIIF's, requerirá estimaciones y supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros consolidados y las notas explicativas relacionadas. Las estimaciones y supuestos a utilizar, se basarán en la experiencia histórica, cambios en la compañía e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones y en algunos casos variar significativamente. Las estimaciones y políticas contables significativas, son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encontrarán relacionadas con los siguientes conceptos:

- a) La estimación de Deterioro de los Activos Financieros.
- b) La vida útil de "propiedades, plantas y equipos" e Intangibles.
- c) Las utilidades tributarias para los efectos de determinar el impuesto a la renta en los estados financieros.
- d) La probabilidad de ocurrencia y el monto de los "Pasivos Contingentes".
- e) La probabilidad de ocurrencia y el monto de los "Activos Contingentes".

Estas estimaciones se realizarán en función de la mejor información disponible, en cualquier caso, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificar dichas estimaciones y corregir prospectivamente en ejercicios futuros. La Administración realizará ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Moneda

De acuerdo con la NIC 21 las transacciones se deben registrar al tipo de cambio de la fecha en que se realizan las mismas, INMORIDOVAL S.A. utiliza el Dólar Estadounidense como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

considerando el ambiente económico en que la Compañía desarrolla sus operaciones y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

4. Efectivo y Equivalentes al efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo el saldo disponible en bancos para el 2016 por un valor de USD\$ 4.597,85.

5. Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados.

La Compañía mantiene pendiente por cobrar a clientes un valor USD\$ 1.752,98.

6. Otras cuentas por cobrar.

Se registra un valor de USD\$ 0,00 para el 2016.

7. Crédito Tributario Renta.

La compañía cuenta con crédito a favor por renta anual de USD\$ 3.101,56 para el año 2016.

8. Crédito Tributario IVA.

La compañía cuenta con crédito a favor por IVA mensual de USD\$ 1.705,10 para el año 2016.

9. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre del 2016 la empresa cuenta con un bien inmueble valorado en USD \$ 131.085,79.

10. Acreedores comerciales.

La cantidad reflejada en la cuenta corresponde a obligaciones pendientes por cumplir por USD\$ 5.447,76 para el 2016.

11. Con la administración tributario.

Las obligaciones pendientes con el SRI al final del periodo 2016 es de USD\$ 54,00.

12. Otros pasivos corrientes

Corresponde a obligaciones mantenidas por la deuda en adquisición del bien inmueble.

13. Capital

La empresa cuenta con un capital de USD\$ 800 que equivalen a 800 acciones con valor nominal de USD\$1 cada una al 31 de diciembre del año 2016.

INMORIDOVAL S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica – US\$)

14. Reserva Legal.

La reserva legal aumentó en \$USD 88,70 obteniendo un total de USD\$ 404,56 al 31 de diciembre del 2016.

15. Pérdidas Acumuladas.

Se registra un valor de USD\$ 48,00 para el 2016.

16. Ganancias Acumuladas.

Se registra un valor de USD\$ 4.237,88 para el 2016.

17. Resultado del ejercicio.

Se registra un valor de USD\$ 798,29 por utilidad obtenida en el ejercicio 2016.

18. Ingresos

Los ingresos generados constituyen el arriendo del bien inmueble USD\$ 19.530,00.

19. Gastos

Un resumen de los gastos generados en el periodo en el año 2016 asciende a USD\$ 17.922,49.



Firma Contador



Firma Gerente