



Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

"INMOTENIS SA." **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017** **(Expresado en dólares)**

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"INMOTENIS SA." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada el 14 de mayo de 2004, y aprobado por la Superintendencia de Compañías de Quito, mediante resolución No. 1927 del 27 de julio de 2004.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, a contarse desde la fecha de inscripción.

Su actividad predominante es: Actividad de mandato inmobiliario y comercial, compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta arriendo, constitución y cesión de gravámenes.

El capital social autorizado de la compañía fue de diecinueve mil doscientos dólares americanos (\$19,200.00).

El cuadro de integración del capital es el siguiente:

INTEGRACION DEL CAPITAL

	CAPITAL
CIPRESS INTERNATIONAL CORP	19,199.00
MORTESEN LUND ALFRED	1.00
TOTAL	19,200.00

2.- OBJETO DE LA COMPAÑIA.-

La compañía se dedicara a la actividad de mandato inmobiliario y comercial, compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta arriendo, constitución y cesión de gravámenes.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía aplica desde el ejercicio económico 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para PYMES desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veintiuno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a inversiones, préstamos y cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.



Auditoría
&
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio de bienes es de 180 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2017 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Equipo de cómputo y software	33,33 %
Equipos de oficina	10 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Muebles y enseres	10 %
Instalaciones	10 %
Vehículos	20 %



Auditoria y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

e) Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

f) Cuentas Comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

g) Impuestos

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

Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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



Auditoría y
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que soporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio- La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto



Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores -La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

i) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes -Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos,
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

k) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciban los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.



Auditoría y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 9.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El resumen de Activos no corrientes mantenidos para la venta es como sigue:

ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS

dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
10106	Activos no corrientes mantenidos para la venta	457.349,74	0,00
10106	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	457.349,74	0,00

NOTA 10.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los rubros que conforman los Activos Fijos de la empresa fueron contabilizados a su Costo Histórico, concepto que se mantiene y de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Información Financiera para PYMES; siguiendo las normas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, para la Depreciación correspondiente los saldos y conceptos al 31 de Diciembre son los siguientes:

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020105	Muebles y Enseres	52.551,40	0,00	52.551,40
1020108	Equipo de Computación	299,00	0,00	299,00
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	52.850,40	0,00	52.850,40
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	(41.658,51)	(5.255,16)	(46.913,67)
	Total Depreciación Acumulada	(41.658,51)	(5.255,16)	(46.913,67)
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	11.191,89	(5.255,16)	5.936,73

NOTA 11.- PROPIEDADES DE INVERSION

PROPIEDAD DE INVERSION

dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020202	Edificios		0,00	1.280.428,60
10202	Total Propiedad de Inversión	0,00	0,00	1.280.428,60



Auditoría y
Gestión Legal

CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

NOTA 12.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:

10207	<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020706	Otros Activos no corrientes	428.816,34	0,00
10207	TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	428.816,34	0,00

PASIVO

NOTA 13.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

En este grupo de cuentas se encuentran registrados los pagos pendientes a proveedores locales, el saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

20103	<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	336,00	364.749,77
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	336,00	364.749,77

NOTA 14.- OTROS OBLIGACIONES CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas cuentas pendientes con la Administración Tributaria, IESS y beneficios de ley a empleados pendiente de pago, los saldos al 31 de Diciembre son los siguientes:

20107	<u>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</u>	dic-16	dic-17
CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	14.860,37	7.430,19
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	14.860,37	7.430,19

NOTA 15.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle y valores de otras pasivos corrientes es como sigue:



Auditoría y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
20113	Otras cuentas por pagar.	66.846,87	21.046,87
20113	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	66.846,87	21.046,87

NOTA 16.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS dic-16 dic-17

LOCALES

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	90.000,00	107.300,00
2020402	Cuentas por pagar relacionadas del Exterior	0,00	0,00
2020401	TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	90.000,00	107.300,00

PATRIMONIO.-

NOTA 17.- PATRIMONIO

Capital Social.- El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2017 asciende a diecinueve mil doscientos dólares de los estados Unidos de Norteamérica, (\$ 19,200.00) conformado por las aportaciones de Cipress International Corp. Diez y nueve mil ciento noventa y nueve con 00/100dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$19,199.00) y el Señor Mortesen Lund Alfred uno con 00/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.00).

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados.- Se registra la acumulación de los resultados que ha obtenido la empresa de años anteriores

Resultados Adopción NIIF's.- Este valor corresponde por la Adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera, Adoptadas en el año 2012.

Resultados del ejercicio.- Se registra el resultado que ha obtenido la empresa en el año corriente.



Auditoría y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

301 CAPITAL SOCIAL

dic-16

dic-17

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	Capital Suscrito o asignado	19.200,00	19.200,00
301	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	19.200,00	19.200,00

RESERVAS

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30401	Reserva Legal	2.828,81	7.551,72
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	442.884,34	432.102,77
304	TOTAL RESERVAS	445.713,15	439.654,49

RESULTADOS ACUMULADOS

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(46.770,45)	0,00
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	328.081,55	328.081,55
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	281.302,10	328.081,55

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO

dic-16

dic-17

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
30701	Ganancia neta del Período	39.997,65	7.231,39
307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	39.997,65	7.231,39

NOTA 18.- OTROS INGRESOS

Los siguientes son los valores y conceptos corresponden a ingresos:

43 OTROS INGRESOS

dic-16

dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4305	Otras Rentas	81.580,26	33.800,00
43	TOTAL OTROS INGRESOS	81.580,26	33.800,00

NOTA 19.- GASTOS DE ADMINISTRACION



Auditoría y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Los gastos de administración que intervinieron en el período son los siguientes:

5202 **GASTOS DE ADMINISTRACION** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	6.133,60	8.241,57
520221	Depreciaciones:		
52022101	Propiedades, planta y equipo	5.255,16	5.255,16
520228	Otros gastos	2.565,00	315,00
	Subtotal Gastos de Administración	13.953,76	13.811,73
	Total Gastos de Venta y Administrativos	13.953,76	13.811,73

NOTA 20.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del período son los que se detallan a continuación:

5203 **GASTOS FINANCIEROS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520302	Comisiones	79,35	39,20
5203	Total Gastos Financieros	79,35	39,20

NOTA 21. OTROS GASTOS

La cuenta otros gastos se detalla de la siguiente manera:

5204 **OTROS GASTOS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520402	Otros Gastos	12.689,12	5.287,49
	TOTAL OTROS GASTOS	12.689,12	5.287,49

NOTA 22.- CONCILIACION TRIBUTARIA

Se detalla en el siguiente cuadro



Auditoría
y
Gestión Legal
CATELEG
CIA. LTDA.

Auditoría y Gestión Legal CATELEG CIA. LTDA.

Casiller o SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
801/802	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	54.858,02	14.661,58
803	(-) 15% Participación a Trabajadores	0,00	0,00
	(+) Gastos no Deducibles Locales-Valor Neto de Realización	12.689,12	0,00
819	Ganancia (Pérdida) antes de impuestos----->	67.547,14	14.661,58
839	Impuesto a la Renta Causado (22%) (22%)	(14.860,37)	(7.430,19)
	GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	39.997,65	7.231,39

NOTA 23.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 24.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.

Gerente

Contador