

**INMOBILIARIA MASAHINI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

---

**1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES**

INMOBILIARIA MASAHINI S.A., se constituyó mediante Escritura pública de fecha 06 de febrero del 2007, en la Notaría 26 del Cantón Quito e inscrita en el registro mercantil del cantón Quito el 06 de febrero del 2007 bajo el número 523 tomo 138.

El objeto social principal de la compañía son actividades de compra, venta, arrendamiento, permuta y administración de bienes inmuebles, en todas sus fases.

La compañía está gobernada por la Junta General de accionistas y Administrada por el Presidente y Gerente General.

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Estados de Cumplimiento:**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requieren que la Administración, realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros.

**Bases de preparación:**

Los estados financieros de INMOBILIARIA MASAHINI S.A., comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016; así como el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio, y estado de flujo de efectivo.

**Unidad monetaria:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en la República del Ecuador.

**Efectivo y Bancos:**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:**

**INMOBILIARIA MASAHINI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

---

Se registran a su valor razonable; las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como activos no corrientes.

**Propiedad muebles y equipo:**

Son registrados al costo real, el mismo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, muebles y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento, son registrados con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

**Método de depreciación, vida útil y valores residuales:**

El costo de propiedades, muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil, valor residual y método de depreciación; los mismos que son revisados al final de cada año.

Los activos Fijos son depreciados en su totalidad y posteriormente dados de baja en libros. Las tasas anuales de depreciación utilizadas son las siguientes

**Activos**

Edificios	5 %
-----------	-----

**Retiro o venta de propiedades, muebles y equipos:**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, maquinarias y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor de libros en el activo y reconocida en los resultados del año.

**Otras cuentas y documentos por pagar:**

Corresponde principalmente a cuentas por pagar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos, impuestos, etc.

**Impuestos:**

El gasto por impuesto a la renta presenta la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

*Impuesto 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 indispensables o deducibles y partidas que no son grabables o deducible. El pasivo de la Empresa por concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

*Impuestos diferidos:* se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en los 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 por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Empresa disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en que el activo se realice o el pasivo se cancele.

**Beneficios a trabajadores:**

*Participación de trabajadores:* la Empresa reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

**Reconocimiento de ingresos:**

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

Los ingresos por intereses son ingresados sobre una base de tiempo con referencia al capital pendiente y la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la

**INMOBILIARIA MASAHINI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

---

tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida útil estimada del instrumento financiero.

**Costos y gastos:**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conoce.

**Compensación de saldos y transiciones:**

Como norma general los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta sea el reflejo de la esencia de la transacción.

**3. APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ("NIIF")**

Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el Ecuador, el 1 de enero de 2009, en cumplimiento con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicado el 31 de diciembre de 2008 ha requerido a las Compañías y a los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores que adopten las NIIF a partir del 1 enero de 2010.

A fin de cumplir con la legislación ecuatoriana, la Compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero de 2012.

**4. PATRIMONIO**

**Capital**

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, está formado por los aportes de capital de los accionistas, con un valor inicial de USD \$ 800,00. Los mismos que se encuentran suscritos y pagados divididos en 800 participaciones de un dólar cada una.

**Reserva Legal**

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos el 50% del capital social, Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del 2016 el valor de la reserva legal asciende a USD \$ 400,00. Que corresponde al 50% del capital social.

**5. IMPUESTO A LA RENTA**

**INMOBILIARIA MASAHINI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

---

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el período 2016.

**6. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de elaboración de nuestro informe de acuerdo a lo manifestado por la Gerencia de la compañía no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 ni existe la intención de la Gerencia de afectar el principio de negocio en marcha.

---