

## **NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARI LA TORRE CIA. LTDA.**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

---

### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

**INMOBILIARI LA TORRE CÍA. LTDA.**, es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, en la ciudad de Quito, mediante escritura pública el 07-06-2006 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 07-07-2006 en la Notaria Vigésimo Octava, con un capital suscrito y pagado de \$400,00 nominativos de (USD \$ 1,00) cada una.

La Compañía tiene por objeto principal dedicarse al desarrollo de proyectos inmobiliarios de todo tipo en el país o en el exterior, compra, venta, organización, administración, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, entre otros.

### **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

Los Estados Financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), EMITIDAS POR EL Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas bases contables se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

#### **2.1 Bases de Preparación**

Los presentes Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo al principio del costo histórico.

#### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los Estados Financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los Estados Financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

## 2.4 Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: Activos y Pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, Activos y Pasivos financieros a su costo amortizado y Activos y Pasivos a su costo menos deterioro de valor al 31 de diciembre del 2017, la compañía solo poseía Activos y Pasivos Financieros en la categoría de Préstamos y cuentas por cobrar y pagar.

## 2.5 Cuentas y Documentos por cobrar Clientes

Las Cuentas por cobrar son importes debidos por clientes generados en las comisiones por venta de departamentos y esto lo convierte en activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Las partidas con vencimiento menor a un año se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todos los valores pendientes al final de cada periodo. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de Resultados Integrales en el periodo que se generen.

## 2.6 Deterioro de Activos

### Deterioro de Activos no Financieros

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

### Deterioro Activos Financieros

#### Activos valuados a costo amortizado

La Compañía avalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterior de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de perdida”) y que el evento de perdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

Si en un periodo posterior el monto de la perdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la perdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no ha producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

## 2.7 Propiedades Planta y Equipos

Las propiedades planta y equipo de la compañía se componen de muebles y enseres, Equipos de Oficina, Equipos de Computación Software y Vehículos.

Las Propiedades Planta y Equipos se contabilizan por su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El Costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

La depreciación se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vías útiles estimadas, que se indican a continuación:

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| • Muebles y enseres y Equipos de computación | 10 años |
| • Equipo de computación                      | 3 años  |
| • Vehículos                                  | 5 años  |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario en la fecha de cada balance. Se ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.6).

## 2.8 Cuentas por Pagar Comerciales

Las cuentas por pagar sin obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal reconocidos al valor nominal de las facturas. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes y tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

## 2.9 Impuestos a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuestos a la renta (Impuestos a la Renta Corriente) y los impuestos diferidos. Es reconocido en el estado de resultados integrales excepto cuando este se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuestos se reconoce también en patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

b) Impuesto a la renta diferido

El Impuestos a la Renta diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias.

El Impuesto a la Renta diferido se aprovisiona en su totalidad por el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

#### 2.10 Beneficios a empleados

Participación de los trabajadores en las utilidades, el 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

#### 2.11 Provisiones

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

#### 2.12 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir y representan los importes a cobrar por las comisiones por ventas de departamentos o administrativo.

#### 2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la sección 2 de las NIIF para las PYMES “Conceptos y Principios Generales”.

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

La Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y liquidez.

- a) Riesgos de mercado: No existen riesgos de mercado
- b) Riesgos de crédito: Es un riesgo inherente que si bien debe controlarse nunca desaparece, dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo.
- c) Riesgos de Liquidez: Se administra la liquidez tomando en cuenta los siguientes puntos.
  - ✓ Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranza claras
  - ✓ Análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

#### **3.2 Administración del riesgo de capital**

Se maneja el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- ✓ Se trazan horizontes de retorno de capital de corto plazo (menor 1 año), mediano plazo (entre 1 y 3 años)
- ✓ Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos

#### **3.3 Estimación de valor razonable**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

### **4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) Obligaciones por beneficios por retiros del personal

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagarán y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión. Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.

**Composición:**

|                                    | 31 de diciembre | 31 de diciembre |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | 2017            | 2016            |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO | 84.86           | 99.43           |

## 6. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES

### Composición:

|                                                  | 31 de diciembre | 31 de diciembre |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                  | 2017            | 2016            |
| OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES | 0.00            | 0.00            |

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

### Composición:

|                        | 31 de diciembre  | 31 de diciembre  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | 2017             | 2016             |
| Muebles y enseres      | 7,158.21         | 7,158.21         |
| Equipo de oficina      | 572.22           | 572.22           |
| Equipos de computación | 7,556.88         | 7,556.88         |
| Total                  | <b>15,287.31</b> | <b>15,287.31</b> |
| Depreciación acumulada | (14,077.87)      | (13,304.83)      |
| Total                  | <b>1,209.44</b>  | <b>1,982.48</b>  |

## 8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

### Composición:

|                                         | 31 de diciembre | 31 de diciembre |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                         | 2017            | 2016            |
| Impuesto al IVA y Retenciones por Pagar | 0.00            | 0.00            |
| Impuesto a la renta por pagar           | 0.00            | 0.00            |
| Participación Trabajadores              | 0.00            | 0.00            |
| Obligaciones con el IESS                | 0.00            | 0.00            |
| Total                                   | 0.00            | 0.00            |

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

En el presente ejercicio económico no obtiene Impuesto a la renta, por cuanto no hubo impuesto a pagar por Estados Financieros en pérdida.

## 10. PATRIMONIO

Composición Capital Suscrito:

|                         | 31 de diciembre<br>2017 | 31 de diciembre<br>2016 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Maurice La Torre Romero | 398                     | 398                     |
| Michel La Torre Romero  | 1                       | 1                       |
| Olga Romero Segovia     | 1                       | 1                       |
|                         | <hr/> 400               | <hr/> 400               |
|                         | <hr/> <hr/>             | <hr/> <hr/>             |

Composición Resultados Acumulados:

|                                                  |                                   |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------|
| UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES   | \$ 2,515.08                       |
| (-) PÉRDIDAS ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES | - 833.17                          |
| <b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>                     | <hr/> <b>1,681.91</b> <hr/> <hr/> |

### ACTA DE LA JUNTA UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS

#### Extracto

“**PUNTO ÚNICO** en el orden del día, el Gerente de la compañía toma la palabra y expresa, el registro de pérdidas del año 2016 por el valor de \$ 833.17 propone que sean los socios quienes absorban estas pérdidas, compensando las mismas mediante las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores. Aceptan expresamente que el total de ellos se cruce las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores de la compañía, moción que es aceptada por todos los socios por unanimidad, resolviendo que se realicen todos los movimientos contables para cumplir con lo resuelto por esta Junta, así como comunicar a la Superintendencia de Compañías la resolución tomada.”

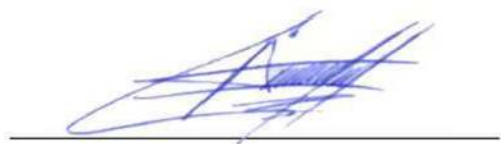
Composición al cierre del año fiscal 2017:

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| UTILIDADES ACUMULADAS DE EJERCICIOS ANTERIORES | \$ 1,681.91     |
| <b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>                   | <b>1,681.91</b> |

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

#### **11. HECHOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (Marzo 26 del 2018) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.



CASTELO MOSQUERA OMAR ALEJANDRO  
CONTADOR  
REG. NO. 17-07613