

# **INMOMARESCO CIA. LTDA.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**2016**

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## INFORMACIÓN GENERAL

INMAMORESCO CIA. LTDA. La empresa Inmamoresco Cia. Ltda. Es una sociedad de responsabilidad limitada, domiciliada en Quito, en las calles San Cristóbal y Tomas de Berlanga.

Su capital es 100% nacional y no tiene partes relacionadas con otra empresa o persona natural alguna. Su actividad principal es la venta de inmobiliaria.

## BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

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

### Bases de Presentación

Los presentes Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes, según las políticas adoptadas en años anteriores.

La Gerencia declara que las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes Estados Financieros.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

### Moneda

Las cifras incluidas en estos Estados Financieros y sus Notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el Dólar de los Estados Unidos de América que es la de uso oficial en el Ecuador.

### Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es de responsabilidad de la Gerencia, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

## **CAMBIOS EN LAS POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio.

## **PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

### **Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero.

### **Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras cuentas por Cobrar.**

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

### **Servicios y otros pagos anticipados**

Corresponden a otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran registrados a su valor nominal.

### **Anticipos por impuestos corrientes**

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario por IVA pagado y por retenciones en la fuente tanto de Impuesto a la Renta como de IVA, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal ..

### **Propiedad Planta y Equipo**

Se denomina propiedad, planta y equipos todo bien tangible adquirido por la Sociedad para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Gerencia cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- El costo del elemento pueda medirse confiablemente.
- Sea un activo que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.

- Se esperan usar durante más de un período.

El costo original de la propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

La depreciación de la propiedad, planta y equipos se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

Al final de cada periodo anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad, planta y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse desde el siguiente mes de su adquisición y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de uso para la propiedad, planta y equipos se ha estimado como sigue:

Clase de activo	Años de vida útil	Tasa anual de Depreciación	Valor Residual
Muebles y Enseres	10	10%	-
Maquinaria y Equipo	10	10%	-
Equipos de Cómputo	3	33%	-
Vehículos	5	20%	-
Repuestos y Herramientas	10	10%	-

El monto mínimo para la activación de los bienes es de USD 1.000,00 (Mil Dólares 00/100) para el registro en la cta. de Activos Fijos.

#### **Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y

ventas. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos y gastos de terminación y ventas, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados con la provisión de inventarios por el valor neto de realización.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, en base a un inventario físico, se evalúa los artículos dañados u obsoletos en este caso se reduce el importe en libros, con la provisión de inventarios por deterioro físico. Es una cuenta de valuación del activo, con el gasto respectivo.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la empresa tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.

#### **Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable. Las cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal.

#### **Sobregiros y Obligaciones con Instituciones Financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado.

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros

#### **Impuesto a las Ganancias**

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

### **Beneficios a los empleados**

La jubilación patronal se reconocerá cuando uno o varios de los empleados cumplan diez años de servicio en la empresa, aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

### **Patrimonio**

En el Capital, las participaciones se registran a su valor nominal.

La empresa Inmamoresco Cia. Ltda. registra en la cuenta de Reserva Legal el 5% tal como dice la Ley.

### **Reconocimiento de ingresos**

La entidad reconocerá como ingreso en sus estados financieros la venta de Bienes y prestación de servicios considerando el grado de terminación de los mismos al final del periodo sobre el que se informa, para lo cual se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- el importe de los ingresos pueda determinarse con fiabilidad;
- sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

En el caso que no se cumplan las condiciones mencionadas anteriormente no se reconocerá ingresos en los estados financieros.

Los ingresos se reconocen en los periodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La entidad utilizará como método de reconocimiento de ingresos el grado de terminación de los servicios, mediante la inspección de los trabajos ejecutados.

La Compañía reconoce principalmente ingresos de actividades ordinarias, cuyo valor justo puede medirse de forma fiable.

En el caso de presentarse ingresos prestados y no facturados, se procede con el reconocimiento del ingreso de acuerdo al grado de terminación de los servicios, registrando en una cuenta por cobrar temporal el valor del servicio prestado.

Se reconoce como ingresos del ejercicio el valor correspondiente a los servicios prestados que fueron anteriormente facturados, este reconocimiento se lo realizará en base a los reportes enviados por el área técnica de la Compañía.

#### **Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

El gasto interés es registrado bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas por la Sociedad.

#### **Arrendamientos**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva. La empresa no registra arrendamientos financieros.

#### **Participación a trabajadores**

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

#### **Principio de Negocio en Marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

#### **Estado de Flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; Caja y Bancos.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

#### **Situación Fiscal**

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

#### **Cambios en políticas y estimaciones contables**

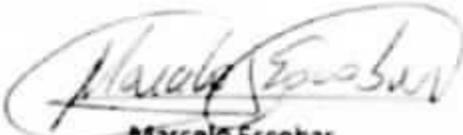
Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio.

#### **HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente a su presentación.

#### **APROBACION DE CUENTAS ANUALES**

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General de Socios.



Marcelo Escobar

GERENTE GENERAL



Jenny Villamar

CONTADORA