CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS

Auditores – Contralores - Consultores Gerenciales y Negocios

INMOMAXA S.A
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CONTENIDO

	Páginas #
Informe de los Auditores Independientes	*3*
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:	
Balance general	*4*
Estado de Resultados	*5*
Estado de evolución del patrimonio de los socios	*6*
Estado de Flujo de efectivo	*7*
Notas a los estados financieros	*8 – 12*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOMAXA S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado el balance general adjunto de ***INMOMAXSA S.A.*** *al 31 de Diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas*

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados Financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes y del control Interno determinado por la administración como permitir la preparación de los estados financieros libres errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas Internacionales de Auditoria. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planificamos y realizamos la auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, sobre la materialidad. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados a las circunstancia, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como de la presentación de los estados financieros.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los asuntos importante , la situación financiera de ***INMOMAXSA S.A.*** *al 31 de Diciembre del 2016, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con normas Internacionales de Información Financiera.*

C.P.A / M.B.A Alberto G Guzmán M –Socio **RNAE-2No. 361**
RNC No. 23609

Abril 27 del 2017
Guayaquil – Ecuador

INMOMAXSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Notas	DICIEMBRE 31 2016	2015
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Disponible	3	23.020	50.144
mpuestos	4	19	8.071
Otras cuentas por cobrar		10.990	
Relacionadas		24.726	
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		58.755	58.215
PROPIEDADES Y EQUIPOS	5	1.901.174	1.901.174
TOTAL ACTIVOS		1.959.929	1.959.389
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS:			
Cuentas por pagar		0	2.132
Cuentas por pagar - Accionistas	6	1.678.467	1.675.794
Total pasivos corrientes		1.678.467	1.677.926
PATRIMONIO:			
Capital social	7	800	800
Aporte futura Capitalización de Accionistas		280.662	280.662
Resultados Acumulados			
Resultados del Ejercicio			
TOTAL PATRIMONIO		281.462	281.462
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.959.929	1.959.389

Ver notas a los estados financieros

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZANBRANO F
REG. # 22550

INMOMAXSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Nota	2016	2015
INGRESOS			
Venta de local comercial			
TOTAL INGRESOS		0	0
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Depreciaciones			29.018
Otros			3.159
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS		0	32.177
PERDIDA DEL EJERCICIO		0	-32.177

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZANBRANO F
REG. # 22550

INMOMAXSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Resultados	Total
		(US DOLARES)		
Saldo AL 31 de Diciembre del 2014	800	41.525	-19.821	22.504
Resultados del ejercicio			-32.177	-32.177
Aporte para futuro aumento de capital		239.137	51.998	291.135
Saldo AL 31 de Diciembre del 2015	800	280.662	0	281.462
Saldo AL 31 de Diciembre del 2016	800	280.662	0	281.462

Ver notas a los estados financieros

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZAMBRANO F
REG. # 22550

INMOMAXSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	2016	2015
	(EN US DOLARES)	
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Resultado del Ejercicio	-	-
Depreciación		29.018
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Impuestos	8.052	
Otras cuenta por cobrar	-10.990	800
Otra cuentas por pagars	-2.132	265
Cuentas por cobrar y pagar accionistas	-22.054	-297.905
Aporte futuro aumento de capital		267.821
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-27.124	0
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Activos Fijos		
Inversiones		
Efectivo neto proveniente de actividades de inversiòn	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión	-27.124	0
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	50.144	50.144
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	23.020	50.144

Representante legal

JOSE MARIA LLOPART T
0905695540

Contador General

C.P.A GINA ZAMBRANO F
REG. # 22550

INMOMAXSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. ACTIVIDADES:

La Compañía fue constituida en Agostos 9 de 1989, su actividad principal es el arriendo de bines inmuebles y asesoramiento empresarial.

El domicilio de la compañía donde se desarrollan sus actividades administrativas es en el cantón Samborondon Km 1 1/2 , en el piso 2 del Edificio Samborondon Business Center

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLE SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaraciòn de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral.

2.2 Efectivo y Banco.

Representa fondos líquidos y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.

2.3 Cuentas por cobrar relacionadas.-

Representan cuentas por cobrar a Accionistas provenientes principalmente de la vnta de acciones, los cuales no cotizan en bolsa, no tienen fecha de vencimiento y no generan interés.

2.4 Propiedades y Equipos-

2.4.1 **Mediciòn en el momento de su reconocimiento.-** *Se medirán inicialmente por su costo. Comprende su precio de adquisición màs todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo planeado.*

2.4.2 Mediciòn posterior al reconocimiento.-modelo del costo. *Luego del reconocimiento inicial las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulado y las perdidas por deterioro si las hubiere.*

2.4.3 **Mètodo de depreciación, vidas ùtiles y valores residuales.-** *El costo de las propiedades se deprecian de acuerdo con el método de línea recta.*

2.4.4 Medición posterior al reconocimiento: método de reevaluación

Posteriormente del reconocimiento inicial, las embarcaciones están registradas a sus valores revaluados efectuados por un perito especialista, que son los valores razonables, al momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor en el caso de producirse. La revaluaciones se efectuarán con frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado.

Cualquier aumento en las revaluaciones se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio, utilizando la cuenta Reserva en la revaluación de propiedades , excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que se carga la disminución previa. Un disminución del valor de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo.

2.5 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, que no cotizan en un mercado activo.

La compañía tiene implementados políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados

2.6 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, mas los costos de la transacción, excepto por aquellos activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio a resultados, cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes y diferidos.

La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

2.7 Deterioro de activos financieros al costo amortizado.

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para perdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte de los deudores, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.8 Baja de activos y pasivos financieros

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos del activo financiero, o se transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Así mismo se dará de baja el pasivo financiero sí y sólo si, expiren, cancelen o cumplen las obligaciones de la compañía.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada periodo, la compañía evaluará el valor en libros de su activos tangibles e intangibles, a fin de determinar si existe un indicativo de que los activos hayan sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcularía el importe del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidas a una comprobación de deterioro anualmente o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pèrdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en los resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se deben considerar las perdidas por deterioro como una disminución en la revaluación.

El reverso de una perdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo el caso si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como aumento en la revaluación.

2.10 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 ingreso o gastos disponibles o deducibles y partidas que no 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 Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles.
En la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se 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 periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperación de los activos por impuesto diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.
Se podrá compensar activos diferidos con pasivos diferidos si y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionados con la misma autoridad fiscal y la compañía tiene la intención de liquidarlos como netos.

2.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se registran al valor razonable de la contraprestación del servicio y se registran en el periodo en que se realiza.

2.12 Costos y Gastos

Los costos se registran cuando se realizan y se conocen.

2.13 Reconocimiento de impuestos diferidos

Las normas contables ecuatorianas establecen que el impuesto a la renta se registre en función de la base imponible determinada de acuerdo con las disposiciones tributarias y no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por impuesto diferido, sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Las NIIF adicionalmente al registro del impuesto a la renta corriente requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del pasivo, basado en el estado de situación financiera que está orientada al cálculo de las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable.

Los efectos fueron el registro de un pasivo por impuesto diferidos y una disminución en las utilidades retenidas, relacionados principalmente por el cambio de vita útil y el deterioro de las cuentas por cobra relacionadas.

3. EFECTIVO Y BANCO

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Bolivariano	23.020	50.144
	23.020	**50.144**

4. CUENTAS POR COBRAR

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Accionistas	24.726	800
Impuestos		8.070
	24.726	**8.870**

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Costo:		
Terrenos	513.127	513.127
Edificio e Instalaciones	1.450.920	1.450.920
	1.964.047	**1.964.047**
Depreciaciòn acumulada	**-33.854**	**-33.854**
Total , neto	**1.930.193**	**1.930.193**

6. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

	2016	2015
	(US DOLARES)	
Domitel (Relacionadas)	1.018.690	1.186.620
Inmobiliaria Maria del Pilar	333.380	393.440
Inmobiliaria Prat S.A.	326.396	393.540
	1.678.467	**1.973.600**

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital pagado consiste en 800 acciones ordinarias y nominativas de US $ 1,00 cada una.

8. INGRESOS

Los ingresos, son provenientes de la venta de bienes inmuebles.

9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2015	2014
Depreciaciòn	29.018	29.018
Otros Impuestos	1.634	2.831
Otros	1.525	6.914
	32.177	38.763

10. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte.

11. PARTES RELACIONADAS

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas. También si tienen transacciones con sociedades en Paraísos Fiscales, por proporción de transacciones o si los precios no se ajustan al principio de plena competencia.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y / o del exterior , dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US $ 6 millones , están obligados a presentar un estudio de precios de transferencias que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superan el importe acumulado mencionado.

13. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 no han sido aprobados mediante acta, por la junta de accionistas y por la administración de la misma.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.