

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA**

*Al 31 de Diciembre 2016*

Expresado en Dólares

**INFORMACIÓN CORPORATIVA**

Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., está constituida en Loja-Ecuador mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante notario Segundo del Cantón Loja, el 8 de enero del dos mil catorce en la ciudad de Loja, con un capital de los mil dólares de los Estados Unidos de América, comparecido los señores: Humberto Rodrigo Celi Coronel, Zoila Rosa Jaramillo Galván ecuatorianos, inscrita en el registro Mercantil del cantón Loja, el 20 de enero del 2014. Se efectúa donaciones de participaciones el 19 de febrero del 2014, ante el notario segundo del Cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante, comparecen los señores esposo Humberto Rodrigo Celi Coronel y Gladys Margoth Ojeda Jaramillo, casados entre sí, y Zoila Rosa Jaramillo Galván de estado viuda, los donantes son: Humberto Rodrigo Celi Coronel y Gladys Margoth Ojeda Jaramillo, y los donatarios son: Celi Ojeda Rodrigo Javier con un 10% de participaciones, Celi Ojeda Verónica Margoth con un 8% de participaciones, Celi Ojeda Gladys Elizabeth 10% de participaciones, la señora Zoila Rosa Jaramillo Galván dona el 2% Celi Ojeda Verónica Margoth. El 01 de noviembre del 2014 se efectúa un aumento de capital ante el notario segunda del cantón Loja Dr. Vinicio Leonardo Sarmiento Bustamante. Su domicilio legal está en la ciudad de Loja en la Av. Salvador Bustamante y Nueva York.

El objeto de la Sociedad incluye entre otras, el Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

**BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2016 de Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., se presentan en miles de dólares estadounidenses y han sido preparados de acuerdo a: las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES y en las Políticas Contables establecidas por la Gerencia de la Compañía y aprobadas por la Junta de accionistas para dar mayor relevancia y objetividad a los Estados Financieros.

Las Notas Explicativas son parte integrante del juego de los Estados Financieros de la empresa, está amparado por la Constitución Política de la República, del Ecuador, Ley de Régimen Tributario y su Reglamento, Ley de Seguridad Social, Código de Trabajo, Resoluciones emitidas por la entidad de Control Superintendencia de Compañías y Seguros y demás resoluciones emitidas por la Administración Tributaria.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., al 31-12-2016 han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la

compañía, las cifras incluidas en los Estados Financieros se encuentran expresadas en miles de dólares estadounidenses, siendo ésta la moneda funcional en el Ecuador.

La compañía Inmobiliaria Inmobiromar Cia. Ltda., al 31-12-2016 no tiene compañías controladoras o asociadas que generalmente viene acompañado por una proporción de entre un 20% y un 50% de los derechos a voto los principales criterios adoptados al momento de presentar sus estados financieros.

## **POLÍTICAS CONTABLES PRINCIPALES**

- **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO**

*“Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes al efectivo partidas como: caja, depósitos en bancos...”*

## **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

- **CUENTAS POR COBRAR**

*“La compañía en el caso de arrendamiento no otorgará crédito mayor a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento y este de acuerdo las partes.” En arriendo se cobra antes de iniciar el mes de arriendo x ende la compañía no tiene en el ejercicio 2016.*

## **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:**

*“Son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendar a terceros o con propósito administrativos”*

- **PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

*”La compañía reconocerá como propiedades de inversión, los elementos que cumplan con las condiciones estipuladas para un activo y además las siguientes condiciones:*

- *Propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen para obtener rentas (arrendamiento), plusvalía o ambas.*
- *No estén destinados a la producción o suministro de bienes o servicios.*
- *No estén destinados a fines administrativos;*

- *No exista un plan para disposición.”*

*“La cuota de depreciación mensual se reconoce como gasto o parte del costo, determinándose en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados.”*

### **IMPUESTOS DIFERIDOS**

“El cargo por Impuesto a la Renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del Estado de Situación Financiera.”

### **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

“Porción no corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras; llevadas al costo amortizado.”

### **PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES**

“Pasivos financieros obligaciones con instituciones financieras se reconocerá inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.”

“Posteriormente se valorizan a su costo amortizado, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del interés efectivo.”

## **ESTADO FINANCIERO.**

### **NOTA No 1.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:**

Efectivo y sus Equivalentes: Su naturaleza es deudora, el saldo de ésta cuenta tiene un valor de \$13.396,08, la misma que se desglosa de la siguiente manera:

<b>CÓDIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>
1.01.01.01.01	Caja -Chica	2,80
1.01.01.02.01	Banco de Loja Cta Cte.	26.899,52
	<b>TOTAL EFECTIVO</b>	<b>26.902,32</b>

### **NOTA No 2.- CUENTAS POR COBRAR AL FISCO:**

Código 1.01.02.06.04 de las Cuentas por Cobrar al Fisco, su naturaleza es Deudora el valor es de \$1.176,00. Su valor corresponde al saldo de la

# INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Retención IVA del mes de agosto 2015, la misma que no fue ingresada en la declaración, por lo que se procedió a realizar la petición de devolución al Servicio de Rentas Internas, con fecha 15 de diciembre del 2016 emite la Administración Tributaria una nota de crédito por un valor de \$1.327.06 correspondiendo al valor por recaudar de \$1.176,00 más \$151.06 por intereses generados hasta la fecha, el saldo al final del periodo contable es de \$ 30.55 en el momento de recibir la nota de crédito ya se registra el interés, por ende, no se efectuó ningún reconocimiento adicional al final del ejercicio.

## NOTA No 3.- ANTICIPOS TRABAJADORES:

Anticipos Trabajadores código de la cuenta es 1.01.04.04.01, la naturaleza es deudora y el saldo es de \$13,91, valor que corresponde al valor que el IESS debió de la cuenta corriente de la compañía el valor del préstamo quirografario correspondiente a la señora María del Cisne Celi Galán trabajadora de la empresa, el mismo que queda pendiente por descontar, en el siguiente mes.

## NOTA No 4.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Propiedad Planta y Equipo con código 1.02.01 corresponde al valor de una computadora el valor es de \$509,00

DESCRIPCIÓN	FECHA ADQUISICIÓN	PROVEEDOR / Nº FACTURA	UBICACIÓN	VALOR	DEPRE. ACUMULADA 2014	DEPR. ACUM. 2015	DEPR. ACUM. 2016	TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA 2016
Computadora CASE SUPER POWER K3341-ALL FUENTE DE 500W AIRDUCT FAN, DISCO DURO SEAGATE 750 GB SATA, DUO CORE G2030, MONITOR LG 20" 20EN33 S-B LED 1600X900 NEGRO (110,54) / IMPRESORA CANON MULTIFUNCION MG2220 ( 58,04)	06/02/2014	SISCONET, fact. 46946	OFICINA CONTABILIDAD	509,00	151,64	167,97	167,97	487,58
<b>TOTAL</b>				<b>509,00</b>	<b>151,64</b>	<b>167,97</b>	<b>167,97</b>	<b>487,58</b>

La depreciación se considera el 33% en tres años.

## NOTA NO 5.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Propiedades de Inversión con código 1.02.02., la naturaleza de la cuenta es deuda el valor en libros después de la depreciación acumulada es de \$1'078.047,59 el mismo corresponde a dos propiedades adquiridas por la Compañía la una se encuentra ubicada en la ciudad de Quito y la otra en la ciudad de Loja, ambas propiedades están generando ingresos,

DESCRIPCIÓN	VALOR	VALOR RESIDUAL	Depreciación 2014	Depreciación 2015	Depreciación 2016	Depreciación acumulada 2016	FECHA ESCRITURA
EDIFICIO DONDE FUNCIONA LA DISTRIBUIDORA ROMAR Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - Loja	617.080,05	246.832,02	3.186,84	18.512,40	18.512,40	40.211,64	28/10/2014
EDIFICIO - QUITO Avda. República del Salvador entre Suiza y Moscú - Quito	540.000,00	216.000,00	6.420,82	16.200,00	16.200,00	38.820,82	08/08/2014
<b>TOTAL</b>	<b>1.157.080,05</b>		<b>9.607,66</b>	<b>34.712,40</b>	<b>34.712,40</b>	<b>79.032,46</b>	

# INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

---

Se calcula el valor de la depreciación el valor del activo menos el valor residual para 20 años.

## NOTA No 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Cuentas y documentos por pagar, código 2.01.03, su naturaleza es acreedora el saldo de ésta cuenta es de \$2.174,61 y corresponde a valores de proveedores de servicios a la compañía, los mismos que quedan pendiente por pagar.

## NOTA No 7.- PRÉSTAMO POR PAGAR BANCO DE LOJA:

Préstamo por Pagar Banco de Loja código 2.01.04.01.01: El préstamo inicial es de \$600.000,00 se lo realizó para adquirir una propiedad en la Ciudad de Quito en la avenida República del Salvador, el mismo que hasta la fecha se ha cancelado intereses y capital, el saldo por pagar es de \$ 217.371,87, en el siguiente periodo contable.

## NOTA No 8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

El saldo de la cuenta es de \$26.206,12 y corresponde a valores por pagar a terceros:

CUENTA	VALOR
Impuesto por Pagar al Fisco	\$1.345,12
Impuesto a la Renta por Pagar	\$4.593,70
Aporte Individual por Pagar	\$117,87
Aporte Patronal por Pagar	\$151,55
Préstamos Quirografarios por Pagar	\$115,15
y 15% trabajadores	\$18.195,17
<b>TOTAL</b>	<b>\$24.518,56</b>

## NOTA No 9.- CUENTAS POR PAGAR DISTRIBUIDORA ROMAR:

El saldo es de \$43.025,00 y corresponde a transferencias y cheques entregados a la compañía en calidad de préstamos de la Distribuidora Romar, los mismos que han sido aprobados por la Junta de accionistas de la compañía.

## NOTA No 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

La compañía al no contar con flujo necesario para sus operaciones, adquirió préstamos a ser cancelados en dos años sin interés pasado este tiempo se cancela un interés, el saldo de ésta cuenta es por \$ 83.826,41, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

NOMBRE	VALOR
Sra. Gladys Ojeda Jaramillo	\$71.726,41

# INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Sr. Rodrigo Celi Coronel	\$11.000,00
Comisariato Romar	\$100,00
Garantía recibida por el arriendo del tercer piso del edificio ubicado en Quito.	\$1.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 83.826,41</b>

## NOTA No 11.- CAPITAL SUSCRITO:

El capital social de la compañía está conformado de la siguiente manera:

CÓDIGO	SOCIO	PORCENTAJE	VALOR ACCIONES
3.01.01.01	Sr. Humberto Rodrigo Celi	99,9951462%	618.050,05
3.01.01.03	Ing. Verónica Celi Ojeda	0.00161791%	10,00
3.01.01.04	Ing. Gladys Celi Ojeda	0.00161791%	10,00
3.01.01.05	Ing. Rodrigo Celi Ojeda	0.00161791%	10,00
<b>TOTAL</b>			<b>618.080,05</b>

## NOTA No 12.- RESERVAS:

El saldo es de \$3.794,07 corresponde al registro de la Reserva Legal del ejercicio 2015 de acuerdo a la Junta de Accionistas celebrada el 04 de abril del 2016.

AÑO	UTILIDAD DEL EJERCICIO	15% TRABAJADORES	IMPUESTO A LA RENTA	BASE PARA CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	RESERVA LEGAL
2015	106.454,12	15.216,98	15.355,75	75.881,39	3.794,07

## NOTA No 13.- UTILIDAD POR ACCIÓN

GANANCIA O PÉRDIDA BÁSICA POR ACCIÓN	VALOR
Resultados disponibles para accionistas	84.504,91
Número de acciones	1000
Ganancia básica por acciones	84,50

## NOTA No 14.- PORCENTAJE POR VALOR PATRIMONIAL

SOCIO	VALOR PATRIMONIAL	PORCENTAJE
CELI CORONEL HUMBERTO RODRIGO	734.063,69	99,9951462%
CELI OJEDA VERÓNICA MARGOTH	11,88	0,00161791%
CELI OJEDA GLADYS ELIZABETH	11,88	0,00161791%
CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	11,88	0,00161791%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>734.099,32</b>	

# INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

### NOTA No 15.- INGRESOS:

La actividad de la Compañía Inmobiliaria Inmobiromar es el arriendo de los bienes inmuebles, por lo tanto: los Ingresos, Costos y gastos se encuentran en función de su actividad, lo que hace que su información sea más relevante y confiable.

CODIGO	CUENTA	VALOR
4.	INGRESOS	-227.783,45
4.01.02.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-227.600,00
4.01.06.02	OTROS INTERESES GANADOS	-154,14
4.01.09	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	-29,31

### NOTA No. 16 COSTOS Y GASTOS:

CODIGO	CUENTA	VALOR
5.01.	COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION	
5.01.04.01.	DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	
5.01.04.01.01	Depreciación de Equipo de Computo	168,00
5.01.04.01.02	Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja	18.512,40
5.01.04.01.03	Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito	16.200,00
5.02.01.01	SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	16.110,24
5.02.01.02.01	Gasto Aporte Patronal	1.957,37
5.02.01.02.02	Gasto Fondos de Reserva	374,85
5.02.01.02.03	Decimo Tercer Sueldo	1.342,52
5.02.01.02.04	Decimo Cuarto Sueldo	579,50
5.02.01.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	35,75
5.02.01.15	TRANSPORTE	154,00
5.02.01.18	AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	827,88
5.02.01.28.01	Suministros de Oficina	47,71
5.02.02.05	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	7.154,73
5.02.02.20	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6.490,88
5.02.02.28.90	GASTO IMPUESTO A LA RENTA (ACTIVOS Y PASIVOS DIFERIDOS)	23.608,64
5.02.03.01.01	Intereses Préstamos Bancarios	29.225,11
5.02.03.02.01	Gastos Bancarios	160,18
5.02.04.04	Mislaneos	2.133,61
5.02.04.05	15% Participación de Trabajadores	18.195,17
	TOTAL	143.278,54

Los gastos que son necesarios para la generación de las operaciones de la compañía.

## FLUJO DE EFECTIVO

### NOTA No. 17

Para mejorar y comparar la información del rendimiento de las operaciones de la compañía, se elaboró el Flujo de Efectivo por el Método Directo.

# INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

Como se puede observar sus ingresos se obtiene por la actividad de arrendamientos, el rubro más alto cancelado es por arriendos.

<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>95</b>	<b>13.506,24</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>212.334,52</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>950101</b>	<b>227.600,00</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	227.600,00
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>950102</b>	<b>-46.166,66</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-11.630,52
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-34.536,14
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	30.901,18
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9503</b>	<b>-198.828,28</b>
Pagos de préstamos	950305	-198828,28
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>9504</b>	<b>0</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9505</b>	<b>13.506,24</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	<b>13.396,08</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9507</b>	<b>26.902,32</b>

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

### NOTA No 18.- CAMBIOS EN EL PATRIMONIO:

Con la finalidad de mostrar las variaciones que sufren los diferentes elementos que componen el patrimonio en un periodo determinado, se ha elaborado el Estado de Cambios en el Patrimonio buscando explicar sus causas y consecuencias dentro de la estructura financiera de la compañía.

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO	CÓDIGO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO		
	301	30401	30601	30602	30701		
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	618.080,05	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	84.504,91	734.099,32	99
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	-44.367,03	75.881,39	649.594,41	9901
<b>SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR</b>	<b>618.080,05</b>			<b>-44.367,03</b>	<b>75.881,39</b>	649.594,41	990101
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	<b>-</b>	<b>3.794,07</b>	<b>72.087,32</b>	<b>-</b>	<b>8.623,52</b>	<b>84.504,91</b>	<b>9902</b>
Otros cambios (detallar)		<b>3.794,07</b>	<b>72.087,32</b>		<b>-75.881,39</b>	-	990209
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					<b>84.504,91</b>	84.504,91	990210

### NOTA No. 19.- MEDIO AMBIENTE:

La Compañía durante el período enero a diciembre del 2016 no tiene procesos productivos ni otras actividades que afecten el medio ambiente, por lo cual no se ha incurrido en desembolsos por este concepto.

**NOTA No. 20 - HECHOS POSTERIORES:**

Entre el 31 de diciembre y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no han ocurrido hechos que puedan afectar de forma significativa la interpretación de los mismos.



**Lic. Carmen Minga Villavicencio**  
CONTADORA  
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.



**Zella Jaramillo Galván**  
GERENTE  
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.