

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA

Al 31 de Diciembre 2017

Expresado en Dólares

Inmobiliaria Inmobiroamar Cía. Ltda., está constituida en Loja - Ecuador y su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

A continuación, se detalla las notas explicativas correspondientes al periodo 2017.

Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros que comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

Los estados financieros se han elaborado al costo histórico, están expresados en las unidades monetarias de USD. La cual moneda de circulación del Ecuador desde el año 2.000.

ESTADO FINANCIERO.

NOTA N° 1 Efectivo y sus Equivalentes:

La política manifiesta que comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en las cuentas corrientes en, disponibles a la vista

1.01.01 Efectivo y sus Equivalente. - La naturaleza de la cuenta es deudora, el saldo es por un valor de \$22.245,50, la misma que se desglosa de la siguiente manera:

<i>Caja General</i>	<i>\$ 14.391,24</i>
<i>Caja Chica</i>	<i>\$ 991,93</i>
<i>Banco de Loja</i>	<i>\$ 6.862,33</i>

NOTA N° 2 Propiedad Planta y Equipo:

SECCIÓN 16 "La normativa vigente manifiesta: que son activos cuando: sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción, además que de ser necesario serán reevaluadas cuando se estime que hay una diferencia significativa entre

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

su valor en libros y el valor razonable, la diferencia entre estos dos valores se reconocerá como un incremento o una disminución del activo"-

1.02.01 Propiedad Planta y Equipo. - se considera un computador valorado en de \$ 509,00, pero ha transcurrido tres años de su adquisición y en este ejercicio 2017 se ha depreciado casi en su totalidad, no se efectuado ningún reevaluó porque en forma verbal los socios han manifestado que desean ya no continuar con la actividad de la compañía, en la depreciación acumula se refleja así:

DESCRIPCIÓN	CANT.	FECHA	PROVEEDOR / N° FACTURA	UBICACIÓN	VALOR	DEPRE. ACUMULADA 2014	DEPR. ACUM. 2015	DEPR. ACUM. 2016	DEPR. ACUM. 2017	TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA
Computadora CASE SUPER POWER K3341-ALL FUENTE DE 500W AIRDUCT FAN, DISCO DURO SEAGATE 750 GB SATA, DUO CORE I2030, MONITOR LG 20" 20E83 S-B LED 1600X900 NEGRO (110,54) / IMPRESORA CANON MULTIFUNCION MG2220 (58,04)	1	06/02/2014	SISCONET fact. 46946	OFICINA CONTABILIDAD	509,00	151,64	167,97	167,97	14,00	501,58

1.02.01. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7.40
1.02.01.08 EQUIPO DE COMPUTACIÓN	509.00
1.02.01.12. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDAD	-501.60
1.02.01.12.03 Depreciación Acumulada de Equip	-501.60

NOTA N° 3 Propiedades de Inversión:

1.02.02. Propiedades de Inversión: El saldo de la cuenta es de \$1'043.342,59 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 y se está aplicando el 40% de valor residual a 20 años.

COD	DESCRIPCIÓN	CANT	UBICACIÓN	FECHA	VALOR	VALOR RESIDUAL	Depreciación acumulada 2014	Depreciación acumulada 2015	Depreciación acumulada 2016	Depreciación acumulada 2017
EE2	EDIFICIO - QUITO Avda. República del Salvador entre Suiza y Moscu - Quito	1	Parroquia Benalcázar -sectos La Carolina	08/08/2014	540.000,00	216.000,00	6.420,82	16.200,00	16.200,00	16.200,00
EE1	EDIFICIO DONDE FUNCIONA LA DISTRIBUIDORA ROMAR Avda. Salvador Bustamante Celi y Nueva York - Loja	1	Avda. Salvador Bustamante Celi Y Nueva York	28/10/2014	617.080,00	246.832,00	3.186,84	18.512,40	18.512,40	18.512,40
TOTAL					1.157.080,00	462.832,00	9.607,66	34.712,40	34.712,40	34.712,40

1.02.02.02. EDIFICIOS	1,157,080.05
1.02.02.02.01 Edificio Urbanización La Caroli	540,000.00
1.02.02.02.02 Edificio Avda. Salvador Bustama	617,080.05
1.02.02.03. (-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIE	-113,744.86
1.02.02.03.01 Depreciación Acumulada Edificio	-55,020.82
1.02.02.03.02 Depreciación Acumulada del Edif	-58,724.04

NOTA N° 4 Cuentas y Documentos por Pagar:

2.01.03. Cuentas y Documentos por Pagar. - El saldo de esta cuenta es de \$3.127,23 y corresponde a valores de proveedores de servicios a la compañía, los mismos que quedan pendiente por cancelarse en el siguiente año, para la declaración de impuestos se distribuye en relacionadas y no relacionadas.

NOTA N° 5 Préstamo por Pagar Banco de Loja

2.01.04.01.01 Préstamo por Pagar Banco de Loja: El préstamo de 200.000,00 se lo realizó para cancelar las obligaciones por pagar que la compañía ha adquirido, el mismo que hasta la fecha se ha cancelado intereses y capital quedando un saldo por pagar en el siguiente año de \$ 177.375,78, en el estado de situación financiera esta clasificado en corriente el valor menor a un periodo contable por \$ \$97.092,59 y préstamo a largo plazo \$ 80.283,19

NOTA N° 6 Otras Obligaciones Corrientes:

Se encuentran las obligaciones por pagar al personal, al servicio de rentas Internas por los impuestos del mes de diciembre y el impuesto a la renta del presente ejercicio, al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social valores que se cancelan en el mes de enero que quedan pendiente en el mes de diciembre:

- Sueldos por Pagar \$2.177,36;
- Impuesto por Pagar al Fisco \$1.058,12;
- Impuesto a la Renta por Pagar \$4.199,03;
- Aporte Individual por Pagar \$213,99;
- Aporte Patronal por Pagar \$275,13;
- Fondos de Reserva por Pagar \$31,84;
- Préstamos Quirografarios por Pagar \$257,72; y,
- 15% trabajadores \$15.160,52.

El valor de \$ 15% trabajadores se calcula de la utilidad del ejercicio por el 15%

UTILIDAD CONTABLE 2017

101.070,15

15% TRABAJADORES

15.160,52

El impuesto a la renta causado del ejercicio 2017 es por \$ 19.191,03, menos las retenciones que han sido efectuadas en el mismo periodo de \$14.992,00 genera impuesto a la renta por pagar de \$4.199,03.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

NOTA N° 7 Cuentas por Pagar Distribuidora Romar:

2.01.08.03 Cuentas por Pagar Distribuidora Romar: El saldo al 31 de diciembre del 2017 es por \$ 17.264,39 y corresponde a transferencias y cheques entregados a la compañía en calidad de préstamos de la Distribuidora Romar, las mismas que han sido aprobados por junta de socios de la compañía y que no generan interés por un periodo determinado, por el momento se encuentra dentro del periodo aprobado por socios y no genera ningún interés.

NOTA N° 8 Cuentas y Documentos por pagar largo plazo:

2.02.02 Cuentas y Documentos por pagar: La compañía al no contar con flujo de efectivo para sus operaciones, adquirió más préstamos quedando el saldo de esta cuenta por \$43.699,06, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

- Sr. Rodrigo Celi Coronel \$11.000,00;
- Comisariato Roma \$100,00;
- Distribuidora Romar \$25.000,00
- Por devolver a la Sra. María Celi Galán por que se descontó por préstamos quirografarios los mismos que el IESS no debitó de la Cta. Cte. de la Compañía por \$129,06
- Garantía recibida por el arriendo del edificio ubicado en Quito. \$7.400,00.

NOTA N° 9 Capital Suscrito

3.01 Capital Suscrito. - El capital está distribuido de la siguiente manera:

3.01.01.01 Capital Suscrito y Pagado Sr. Humberto Rodrigo Celi	97%	valor \$618.050,05
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Verónica Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.03 Capital Suscrito y Pagado Ing. Gladys Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00
3.01.01.05 Capital Suscrito y Pagado Ing. Rodrigo Celi Ojeda	10%	valor \$ 10,00

NOTA N° 10 Reservas:

3.04. Reservas. - El saldo es de \$8.019,32 corresponde al registro de la Reserva Legal del ejercicio 2016 de acuerdo a la Junta de Accionistas celebrada el 03 de abril del 2017. El 0.05%. y la reserva del ejercicio 2015.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

DETALLE		VALOR
	utilidad del ejercicio 2015	107.337,81
(-)	15% trabajadores	16.100,67
(-)	Impuesto a la Renta	15.355,75
(=)	BASE PARA EL CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	75.881,39
(-)	5% RESERVA LEGAL	3.794,07

DETALLE		VALOR
	utilidad del ejercicio 2016	121.301,11
(-)	15% trabajadores	18.195,17
(-)	Impuesto a la Renta	18.601,03
(=)	BASE PARA EL CALCULO DE LA RESERVA LEGAL	84.504,91
(-)	5% RESERVA LEGAL	4.225,25

NOTA N° 11 Utilidades acumuladas

Corresponde del al ejercicio 2015 y 2016 los socios no se han repartido la utilidad.

EJERCICIO ECONOMICO	DETALLE	SOCIOS	PORCENTAJE ACCIONES	VALOR GANANCIAS ACUMULADAS	VALOR POR SOCIO
2015	Ganancia del Ejercicio 2015	-		72.087,32	
2016	Ganancia del Ejercicio 2016			80.279,66	
		CELI CORONEL HUMBERTO RODRIGO	99,994		152.357,84
		CELI OJEDA RODRIGO JAVIER	0,002		3,05
		CELI OJEDA VERONICA MARGOH	0,002		3,05
		CELI OJEDAGLADYS ELIZABETH	0,002		3,05
TOTAL GANANCIAS ACUMULADAS				152.366,98	152.366,98

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

"Se presenta el Estado de Resultados Integral, en un único ingreso Comprensivo, el desglose de gastos se efectúa por función del gasto."

NOTA N° 12

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 (sección 5).

SECCIÓN No. 2,25 Ingresos por actividades ordinarias en este caso ingresos por arrendamientos son:

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

4.01.02.01	Ingreso por Arriendo Inmueble Avda. Salvador Bustamante Celi y NY	- 180.000,00
4.01.02.02	Ingreso Arriendo Inmueble Quito casa República del Salvador	- 29.640,36

Principales egresos:

COSTOS	
DEPRECIACION PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	
Depreciación de Equipo de Computo	14,00
Depreciación de Edificio Avda. Salvador Bustamante Celi - Loja	18.512,40
Depreciación Edificio Ada. Republica del Salvador - Quito	16.200,00
GASTOS DE VENTAS	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	27.173,76
Gasto Aporte Patronal	3.301,56
Gasto Fondos de Reserva	850,04
Decimo Tercer Sueldo	2.264,52
Decimo Cuarto Sueldo	937,44
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	196,50
COMISIONES	7.200,00
Gastos de Viaje	842,80
AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	854,89
Suministros de Oficina	62,63
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	10.810,84
Mantenimiento y Reparación de Inmueble	183,49
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6.777,37
Gasto Sistema Software	350,00
Intereses Préstamos Bancarios	14.056,53
Gastos Bancarios	331,62
Mislaneos	1.322,32

NOTA N° 13 FLUJO DE EFECTIVO

"El flujo de efectivo se lo realizo por el método directo, en forma clara y confiable para la toma de decisiones de la Gerencia."

Se aplica la sección No. 7 para la elaboración del Flujo del efectivo, la sociedad debe informar acerca de los flujos de efectivo de las actividades por el método directo, según el cual se presentan por separado las principales categorías de cobros y pagos en términos brutos.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	-4.656,82
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	35.339,27
Clases de cobros por actividades de operación	950101	209.640,36
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	209.640,36
Clases de pagos por actividades de operación	950102	-96.768,57
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-46.631,46
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-50.137,11
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-77.532,52
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	0
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	-39.996,09
Pagos de préstamos	950306	-39996,09
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9604	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	960401	0
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9606	-4.656,82
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9607	22.245,50

Para mejorar y comparar la información del rendimiento de las operaciones de la compañía, se elaboró el Flujo de Efectivo por el Método Directo aplicando la sección 7. En el mismo se presenta por categorías principales de cobros y pagos en términos brutos. Se lo ha realizado en forma clara y confiable, lo que servirá para la toma de decisiones para la Gerencia.

NOTA N° 14 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS A DEMONIOS PARA OTRAS CAPITALES	PRIMA EMISIÓN PRIMA DE ACCIONES	RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
				RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
	301	302	303	30401	30601	30602	30701	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	618.080,05	-	-	8.019,32	152.366,98	-44.367,03	66.718,60	800.817,92
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	84.504,91	734.099,32
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	618.080,05	-	-	3.794,07	72.087,32	-44.367,03	84.504,91	734.099,32
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO	-	-	-	4.225,25	80.279,66	-	-17.786,31	66.718,60
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				4.225,25			-84.504,91	-80.279,66
Otros cambios (detallar)					80.279,66			80.279,66
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							66.718,60	66.718,60

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.

INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

NOTA 15.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El ~~conjunto~~ juego de Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 Ha sido aprobado por la Gerencia, y se presentara a la Junta de Socios para su conocimiento y aprobación.

NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de presentación a Los socios para su aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTA 17: OTRAS

Los socios han manifestado verbalmente que no desean continuar con la actividad económica, y que después de la presentación de los estados financieros afectan la junta para no continuar con la actividad.


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


Ing. Rodrigo Javier Celi O.
GERENTE
INMOBILIARIA INMOBIROMAR CIA. LTDA.

INMOBILIARIA
INMOBIROMAR CIA. LTDA.
R.U.C. 1191751333001
LOJA - ECUADOR