

**Abril de 2017**

**INMOBILIARIA OROESA S.A.**

Estados Financieros bajo las Normas Internacionales de  
Información Financiera (NIIF)

**ESTADOS FINANCIEROS**

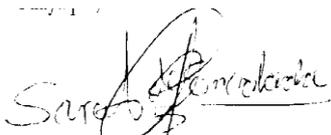
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

## INFORME DE LA CONTADORA GENERAL

### **A los Accionistas de INMOBILIARIA OROESA S.A.**

1. He preparado los adjuntos estados financieros de INMOBILIARIA OROESA S.A. que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como varias notas con un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa a revelar.
2. Junto con los Administradores de INMOBILIARIA OROESA S.A., somos responsables de la preparación y presentación razonable de sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para que la información suministrada en ellos sea útil a sus usuarios por su relevancia y representación fiel de los eventos económicos ocurridos durante el periodo sobre el que se informa.
3. Para cumplir con esta responsabilidad, PRIMERO, hemos diseñado, implementado y mantenido un sistema de control interno adecuado a la preparación y presentación de estados financieros libres de distorsiones, causadas por fraude o error; SEGUNDO, hemos seleccionado y aplicado políticas contables apropiadas para el reconocimiento y la medición de los elementos de los estados financieros según las normas internacionales de información financiera; y, FINALMENTE, hemos realizado estimaciones, provisiones y supuestos contables razonables a las circunstancias, y que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en sus estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones, provisiones y supuestos contables.
4. Por lo anterior, afirmo que los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA OROESA S.A. al 31 de diciembre de 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la NIIF para las PYMES.

Noviembre 30, 2016  
Guayaquil, Ecuador



**SARA LANDIRES**  
RN.CCG. N° 12.034

	Notas	Diciembre 31	
		2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6,31	6,31
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	11.575,69	13.521,87
Inventarios	8	0,00	0,00
Activos por impuestos corrientes	16	414,21	144,00
Anticipos a proveedores		0,00	0,00
Otros activos corrientes		0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>11.996,21</b>	<b>13.672,18</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades, planta y equipo	9	0,00	0,00
Activos por impuestos diferidos	16	0,00	0,00
Otros activos no financieros no corrientes		0,00	0,00
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.906,21</b>	<b>13.672,18</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

		<u>Diciembre 31</u>	
	Notas	2016	2015
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Acreedores comerciales	10	0,00	0,00
Obligaciones con instituciones financieras	11	0,00	0,00
Obligaciones emitidas	11	0,00	0,00
Pasivos por impuestos corrientes	16	1,04	289,35
Participación de trabajadores	12	0,00	0,00
Anticipos de clientes		0,00	0,00
Provisiones	13	0,00	0,00
Otras cuentas por pagar		608,20	1.578,55
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>609,24</b>	<b>1.867,90</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	11	-	-
Obligaciones emitidas	11	-	-
Préstamos de accionistas		-	-
Provisiones por beneficios a empleados	12	-	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>609,24</b>	<b>1.867,00</b>

**PATRIMONIO**

Capital pagado	14	800,00	800,00
Reservas		3.685,78	3.685,78
Utilidad del ejercicio	14	(417,31)	1.025,89
Resultados acumulados		7.318,50	6.292,61
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>11.386,97</b>	<b>11.804,28</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>11.996,21</b>	<b>13.672,18</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

	Nota s	2016	2015
Ingresos ordinarios		1.200,00	1.800,00
Costo de ventas		(0,00)	(0,00)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Otros ingresos		0,100	0,00
Gastos de venta	15		0,00
Gastos de administración	15	(1.617,31)	(484,90)
Gastos financieros		(-)	(-)
Otros gastos		(-)	(-)
<b>GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(417,31)</b>	<b>1.315,24</b>
Gasto por participación de trabajadores		(0,00)	(0,00)
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(417,31)</b>	<b>1.315,24</b>
Gasto por impuesto a la renta	16	(0,00)	(289,35)
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO</b>		<b>(417,31)</b>	<b>1.025,89</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

	<b>CAPITAL PAGADO</b>	<b>RESERVAS</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTALES</b>
<b>Saldos al 1 de enero de 2016</b>	<b>800,00</b>	<b>3.685,78</b>	<b>6.292,61</b>	<b>10.778,39</b>
Resultado integral del periodo			1.025,89	<b>1.025,89</b>
Apropiación de resultados		-	-	-
Aumento de capital	-		-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>800,00</b>	<b>3.685,78</b>	<b>7.318,50</b>	<b>11.804,28</b>
<b>Resultado integral del periodo</b>			<b>(417,31)</b>	<b>(417,31)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>800,00</b>	<b>3.685,78</b>	<b>6.901,19</b>	<b>11.386,97</b>

2016

---

---

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Cobros a clientes	3.146,18
Pagos a proveedores y empleados	(2.904,83)
Efectivo generado por las operaciones	241,35
Otros cobros	0,00
Intereses recibidos	0,00
Intereses pagados	
Impuesto a la renta pagado	(241,35)
Otros pagos	0,00
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>0,00</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Ventas de propiedades, planta y equipo	-
Compras de propiedades, planta y equipo	-
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**

Préstamos recibidos	-
Pago de préstamos	-
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-</b>
<b>(DISMINUCIÓN NETA) AUMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>0,00</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>6,31</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>6,31</b>

Las notas son parte integral de los estados financieros.

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA DEL PERIODO Y  
LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

**GANANCIA DEL PERIODO (417,31)**

**AJUSTE POR:**

Participación de trabajadores	0,00
Impuesto a la renta	(0,00)
Ajustes por impuestos diferidos	-
Depreciaciones	0,00
Deterioro de cuentas por cobrar	-
Pérdida en venta de propiedades, planta y equipo	-
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-

---

**(417,31)**

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

Cambios en deudores comerciales	0,00
Cambios en otras cuentas por cobrar	1.946,18
Cambios en anticipos a proveedores	-
Cambios en inventarios	0,00
Cambios en otros activos	(270,21)
Cambios en acreedores comerciales	(2.904,33)
Cambios en otras cuentas por pagar	(970,35)
Cambios en beneficios empleados	
Cambios en anticipos de clientes	-
Cambios en otros pasivos	(288,31)

---

**EFFECTIVO NETO (UTILIZADO)PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN 0,00**

---

Las notas son parte integral de los estados financieros

## **1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

INMOBILIARIA OROESA se constituyó en la ciudad de Machala, República del Ecuador el 27 de Febrero del 1981. La dirección registrada de la oficina del Inmobiliaria Oroesa es Av. Victor Emilio Estrada N° 400 entre av. Las Lomas y Dátiles.

El Objeto social de Inmobiliaria Oroesa es Actividades de Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles

## **2. BASES DE PREPARACIÓN**

### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado.

### **Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador, desde enero de 2000, no emite su propia moneda, ya que adoptó el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

### **Uso de Estimaciones y Supuestos**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por los

que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones realizadas según la NIIF para las PYMES, en la fecha de transición, fueron coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, la depreciación de propiedades, planta y equipo, los beneficios sociales, el impuesto a la renta y la participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

#### **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo incluye el dinero disponible en caja y los depósitos a la vista en bancos.

#### **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las partidas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor nominal más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación de pérdida por deterioro, constituida solo si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables las partidas por cobrar. La estimación por deterioro se reconoce en el resultado del periodo en que se determinó.

Las partidas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo están medidos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro.

El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo, para ubicarlo y dejarlo en las condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación son cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizan cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta sobre la base de sus vidas útiles estimadas. La vida útil, el valor residual y el método de depreciación son revisados en forma periódica por la Gerencia sobre la base de los beneficios económicos previstos para los componentes de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos de las partidas significativas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

- Muebles y enseres 10
- Equipos y herramientas de taller  
10
- Vehículos 5
- Equipo de computación 3

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Cuando componentes importantes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas.

El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afecta a los resultados del ejercicio en que se produce.

#### **4. Deterioro de Activos**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisa el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el resultado del periodo.

El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El valor de uso es el valor presente de la estimación de los flujos de efectivo futuros que se prevé resultará del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil mientras que el valor de venta es el importe que se espera obtener de la venta de un activo efectuada entre un comprador y un vendedor. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

Cuando hay una indicación de que ya no existe, o ha disminuido la pérdida por desvalorización de sus activos, se registra la reversión de las pérdidas, aumentando el valor en libros del activo a su valor recuperable, sin que este exceda del valor actual en libros sin considerar la pérdida por deterioro del activo aplicada en años anteriores. De existir, la reversión se registra en el resultado del ejercicio en que se genere.

#### **Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Las partidas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor nominal menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las partidas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a los 12 meses siguientes desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **5. Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzga que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

## **Reconocimiento de ingresos y gastos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos se reconocen cuando se transfieren al cliente los riesgos y beneficios inherentes al derecho de propiedad del bien, el monto de ingreso y los costos incurridos o por incurrir pueden ser medidos confiablemente y la cobranza correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

## 6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos.

### **Riesgos de mercado**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos de mercado:

- **Riesgo de precios:** Los cambios en los precios de sus inventarios están cubiertos por su respectivo precio de venta. La Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.
- **Riesgo de tasa de interés:** Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado dado que las deudas financieras están sujetas a tasas fijas.
- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega. La revisión incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Los clientes que no cumplen con la referencia de solvencia sólo pueden efectuar transacciones mediante prepagos.

### **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

**Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación del Grupo con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

**7. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros (21 de Abril del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.