INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

(EXPRESADOS EN DÓLARES)

Nota 1. Información General y Entorno Económico de la Compañía.

INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA.- La Compañía fue constituida en Ecuador en la ciudad de Machala el 24 de febrero de 1972, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de marzo de 1972. La Compañía posee un capital social de US\$ 1.000, el mismo que está vigente a la fecha de nuestro informe.

INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. cuya actividad económica de administración, compra y venta de bienes raíces, mandato, representación en general y realizar todo acto o contrato permitidos por las leyes ecuatorianas.

El 7 de abril del año 2016 un terremoto de 7.7 grados Richter afectó al Ecuador, en las provincias de la zona costera; dejando pérdidas humanas y materiales.

El 20 de Mayo de 2016 se publica la "Ley Solidaria por el terremoto", esta ley tiene una influencia significativa en la economía de las empresas, detallamos los puntos relevantes de la misma:

- **Incremento del Impuesto al Valor Agregado (IVA).**- El gravamen pasa de 12% al 14% durante un año. Comenzará a cobrarse desde el primer día del mes siguiente de la aprobación de la Ley. Los ciudadanos que compren en Manabí, Muisne y las demás circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se establezcan por Decreto tendrán un descuento de dos puntos porcentuales. Todas las compras que se hagan con dinero electrónico pagarán solo 10%.
- **Contribución con el salario.**- Aporte de un día de sueldo o más por mes si la persona gana una remuneración igual o superior a los USD 1 000. Conforme aumenta el salario del trabajador se incrementa el número de meses a pagar, con un tope de ocho días de salario si la persona percibe más de USD 20 000. También lo pagarán los extranjeros.
- **Ajuste a las empresas en paraísos fiscales.**- Los bienes inmuebles existentes en el Ecuador que pertenezcan de manera directa a firmas "offshore" deberán pagar 1,8% del valor catastral del año 2016. Mientras que las empresas residentes en el Ecuador que estén domiciliadas en otros países que no sean paraísos fiscales deberán pagar el 0,9% de los bienes y acciones que tengan en el país.
- **Impuesto al Patrimonio.**- Las personas naturales que al 1 de enero del 2016 posean un patrimonio individual igual o mayor a USD 1 millón pagarán una contribución del 0,9%.
- **Contribución por utilidades de personas naturales.**- Las personas naturales pagarán un monto igual al 3% de sus utilidades tomando como referencia la base imponible del 2015. Se excluyen las rentas y utilidades si trabajan además para alguna empresa.
- **Combustibles.**- A través de una norma secundaria se definirá el mecanismo para evitar que el precio final de los combustibles aumente, debido al alza de dos puntos en el impuesto al valor agregado (IVA) que plantea el proyecto de Ley. Para el consumidor final, el IVA para gasolineras como extra y gas licuado de petróleo seguirá en 12%.
- **Dinero electrónico.**- El Banco Central del Ecuador implementará de forma gratuita el sistema de dinero electrónico en las entidades financieras privadas, particularmente las cooperativas, en los próximos 12 meses luego de la publicación de la Ley. Para este fin, el BCE no estará sujeto a las restricciones establecidas en el Código Monetario y Financiero.
- **Rise en zonas afectadas.**- Se exonera del pago de las cuotas del Régimen Impositivo Simplificado Ecuatoriano (RISE), generadas hasta el 31 de diciembre de 2016, a los

contribuyentes cuyo domicilio tributario principal se encuentre en Manabí, Muisne y otras circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan mediante Decreto. Para el 2017, las cuotas se reducen a la mitad.

- Incentivos para el comercio exterior.- La norma establece exenciones aduaneras y del impuesto a la salida de divisas para importaciones que se hagan en las zonas afectadas.
- Incentivos a las nuevas inversiones.- en Manabí, Muisne y las circunscripciones de Esmeraldas afectadas que se definan por Decreto están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta por cinco años.

La economía durante el año 2016 sufrió una Recesión motivada por la baja de exportaciones y falta de inversión privada y pública, debido que el precio del petróleo estuvo estancado durante todo este año. La economía decreció en el primer trimestre en 1.9%, en el segundo trimestre en 1.7%, en el tercer trimestre fue en 1.6%, y en ultimo trimestre un 1.4%; lo cual mostro que gran parte del sistema financiero se vea obligado a no entregar créditos que permita fomentar el desarrollo empresarial.

Seguido de estos impactos, el segundo semestre se vio movido por las inscripciones de los candidatos para las elecciones presidenciales que se producirían durante el primer trimestre del año 2017.

La entidad controladora de las Finanzas del país, BCE indica que el 2017, será un año de recuperación para economía ecuatoriana, por lo que se espera un crecimiento del 1.5% lo cual motiva a los empresarios a realizar mejores inversiones para el crecimiento industrial.

Con fecha 27 de diciembre del 2016, la Asamblea Nacional aprobó la "Ley de Plusvalía", entre los asuntos más relevantes de esta ley se encuentran:

- *Impuesto a la ganancia extraordinaria.*
- *Terrenos* Los terrenos también deberán pagar el impuesto del 75%.
- *Actualización de catastros.*
- *Incentivo a las mineras.*
- *Beneficio por pérdida de valor de un bien.*
- *Destino de los recursos.*

Moneda Funcional:

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en (\$) dólares, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de dólares estadounidenses.

Gestión de Riesgos Financieros

Durante el curso normal de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de Liquidez.
- Riesgo de Mercado,
- Riesgo de Crédito.
- Riesgo Operacional.

Las actividades de Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda., la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo operacional. El programa general de gestión de riesgos de Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda., se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda.; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda., estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las deudas y los préstamos que devengan interés, las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar (relacionadas). La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la compañía.

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales (alquiler de bienes inmuebles), el riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto, Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda. Mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda., durante los años 2016 y 2015 concentró su apalancamiento netamente con proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de bienes y servicios que Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda., mantiene.

Riesgos de mercado

Es el riesgo que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercados involucran cuatro tipos de riesgo: riesgo de la tasa de interés, riesgo de la tasa de cambio, riesgo de precio de los productos básico y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de los títulos de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, y los depósitos en efectivo.

Riesgo de crédito

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos, Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda. Únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda., mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	Firma Calificadora de Riesgo	Calificación	
DE MACHALA S.A.	CLASS INTERNATIONAL / SOC.CALRIESGO LATINOAMERICANA SCR LA	AA+ / AA+	AA+ / AA+
DEL AUSTRO S.A.	PCR PACIFIC S. A / CLASS INTERNATIONAL	AA- / AA-	AA- / AA-
BOLIVARIANO S.A.	BANK WATCH RATINGS / PCR PACIFIC S. A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
B.N.F. BANECUADOR	CLASS INTERNATIONAL RATING	BB	BBB-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la Agencia Calificadora Bank Watch Ratings S.A., Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana, Pcr Pacific S.A., Micro finanza Rating S.A. Y Class International Rating.

Respecto a sus afiliados las políticas de crédito de Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda., están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar a afiliados y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. Inmobiliaria Marta i Sara Cia. Ltda.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa e indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos operativos, el personal, la infraestructura de la compañía y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de créditos como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y de normas generalmente aceptadas de comportamientos corporativos. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía. El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional de tal forma que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, así como limitar los procedimientos que pueden restringir la iniciativa y la creatividad. La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la compañía:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones.
- Documentación suficiente de controles y procedimientos.
- Mitigación de riesgos incluyendo seguros cuando son considerados efectivos.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Nota 2. Políticas Contables Significativas

Nota 2.1 Bases de Presentación de los Estados Financieros.

Comprensibilidad: La necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante, por el mero hecho de que esta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia: La información tiene cualidad de relevancia cuando puede ejercer influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad o importancia relativa: La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea.

Fiabilidad: La información es fiable cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente.

La esencia sobre la forma: Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia: Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto.

Integridad: Para ser fiable, la información en los estados financieros debe ser completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo.

Comparabilidad: La medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la entidad, a través del tiempo para esa entidad y también de una forma uniforme entre entidades.

Oportunidad: Implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

Equilibrio entre el costo y beneficio: La evaluación de beneficios y costos es, sustancialmente, un proceso de juicio. La información financiera ayuda a los suministradores de capital a tomar mejores decisiones, lo que deriva en un funcionamiento más eficiente de los mercados de capitales y un costo inferior del capital para la economía en su conjunto.

NPs4,p4.1 1. Esta sección establece la información a presentar en un estado de situación financiera y cómo presentarla. El estado de situación financiera de INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. presenta los activos, pasivos y patrimonio en una fecha específica al final del periodo sobre el que se informa.

NPs4p4.2 2. El párrafo 4.2 de las NIFF sección 4 establece las partidas que, como mínimo, se deben presentar en el estado de situación financiera. Cuando sea relevante para comprender la situación financiera de la entidad, ésta presentará en el estado de situación financiera partidas adicionales, encabezamientos y subtotales.

NPs4p4.11 3. Una entidad revelará, ya sea en el balance o en las notas, sub-clasificaciones adicionales de partidas presentadas, clasificadas de una forma apropiada a las actividades de la entidad. El detalle suministrado en las sub-clasificaciones dependerá de los requerimientos de las NIIF, así como del tamaño, naturaleza, y función de los importes afectados.

Distinción corriente / no corriente

NPs4p4.4 4. Una entidad presentará sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, excepto cuando una presentación basada en el grado de liquidez proporcione una información fiable que sea más relevante. Cuando se aplique tal excepción, todos los activos y pasivos se presentarán de acuerdo con su liquidez aproximada (ascendente o descendente).

- NPs4p4.5** 5. Una entidad clasificará un activo como corriente cuando:
- Espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
 - Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
 - Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o
 - Se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde de la fecha sobre la que se informa.

- NPs4p4.7** 6. Una entidad clasificará un pasivo como corriente cuando:
- Espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad;
 - Mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar;
 - El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o
 - La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.
 - La entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

Compensaciones

- NPs2p2.52** 7. Una entidad no compensará activos y pasivos o ingresos y gastos, a menos que se requiera o permita por esta NIIF.
- La medición por el neto en el caso de los activos sujetos a correcciones valoratorias, por ejemplo las correcciones de valor por obsolescencia en inventarios y correcciones por cuentas por cobrar incobrables, no constituyen compensaciones.

Frecuencia de la información

- NPs3p3.10** 8. Una entidad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa párrafo 3.14) al menos anualmente. Cuando se cambie el final del periodo contable sobre el que se informa de una entidad y los estados financieros anuales se presenten para un periodo superior o inferior al año, la entidad revelará:
- Ese hecho.
 - La razón para utilizar un periodo inferior o superior.
 - El hecho de que los importes comparativos presentados en los estados financieros (incluyendo las notas relacionadas) no son totalmente comparables.

Uniformidad

- NPs3p3.11** 9. Una entidad mantendrá la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro, a menos que:
- Tras un cambio importante en la naturaleza de las actividades de la entidad o una revisión de sus estados financieros, se ponga de manifiesto que sería más

apropiada otra presentación o clasificación, tomando en consideración los criterios para la selección y aplicación de políticas contables contenidos en la Sección 10 *Políticas Contables, Estimaciones y Errores*, o

b) Esta NIIF requiera un cambio en la presentación.

Información Comparativa

NP3p3.14 10. Una entidad incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente.

Materialidad (importancia relativa) y agrupación de datos.

NP3p3.15 11. Una entidad presentará por separado cada clase significativa de partidas similares. Una entidad presentará por separado las partidas de naturaleza o función distinta, a menos que no tengan importancia relativa.

Ordenación y formato de las partidas del estado de situación financiera.

NP4p4.9 12. Esta NIIF no prescribe ni el orden ni el formato en que tienen que presentarse las partidas. El párrafo 4.2 simplemente proporciona una lista de partidas que son suficientemente diferentes en su naturaleza o función como para justificar su presentación por separado en el estado de situación financiera.

Políticas de la Compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA.

Nota 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, caja chica, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. (Menores a 3 meses) Los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Nota 2.3 Activos por impuestos corrientes.-

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

Activo no Corriente:

Nota 2.4 Propiedades, Planta y Equipos.-

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró dentro de este rubro los activos de los cuales es probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un periodo y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

La depreciación se calcula usando el método de línea recta para distribuir el costo de cada activo durante su vida útil estimada, de la siguiente manera:

Activos	Años depreciación
Edificios	20 a 40
Planta y maquinaria	10 a 15
Equipos y vehículos	3 a 10
El terreno no se deprecia	

Las renovaciones significativas se deprecian durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

Los costos de financiamiento incurridos para la construcción de cualquier activo se capitalizan durante el período de tiempo requerido para finalizar y preparar el activo para el uso que se tiene previsto. Otros costos financieros se registran como gastos al momento de incurrirse.

Así mismo esta política determinará los lineamientos que permitan el adecuado registro y control de transacciones relacionadas con propiedad, planta y equipo; y contar con claras definiciones sobre las adquisiciones, ventas, traspasos y normativa sobre el reconocimiento y medición de los activos fijos de la empresa, de conformidad con las NIIF:

- Toda adquisición de activos fijos debe ser aprobada por el Gerente General o por un funcionario delegado por éste.
- Las adquisiciones de activos fijos mayores a US \$ 1.000,00 requerirán obligatoriamente de 3 cotizaciones de proveedores, a fin de seleccionar las mejores alternativas de calidad, costos y condiciones de compra.
- Los activos fijos deben estar debidamente codificados y se llevará un control detallado sobre el tipo de activo, ubicación y nombre del custodio a cargo del activo.
- Al menos en forma anual, el departamento de contabilidad deberá efectuar un inventario físico de los activos fijos a fin de conciliar con los registros contables.
- El departamento de contabilidad deberá disponer de un listado completo de los activos fijos, que sirva de soporte del balance general; así mismo llevará un detalle de los activos totalmente depreciados, los cuales se darán de baja de las cuentas del balance y se controlarán en cuentas de orden.

Aspectos contables y de control interno fundamentales:

- Todas las adquisiciones de activos fijos se registraron al costo de compra, más cargos que sean directamente imputables a tales activos; tales como, aranceles, seguros, fletes y otros costos importación.
- La valoración subsecuente de la propiedad, planta y equipo; se efectuaron en conformidad con los siguientes criterios, de acuerdo a la naturaleza de los activos.
- El sistema seleccionado para la aplicación de la NIIF sobre el reconocimiento y medición de los activos fijos, no podrá ser modificado de un período a otro.
- Cualquier diferencia por ajustes en la valoración de la propiedad, planta y equipo, al inicio del período de transición será ajustada contra cuentas patrimoniales.

Otros aspectos relevantes:

Las diferencias generadas por los porcentajes de depreciación según las NIIF y las establecidas por el Servicio de Rentas Internas deberán ser controladas en cuentas de orden para efectos de incluir en la respectiva conciliación tributaria.

(-) Depreciación Acumulada.-

Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

Sección 17.16 NIIF Si los principales componentes de un elemento de propiedades, planta y equipo tienen patrones significativamente diferentes de consumo de beneficios económicos, una entidad distribuirá el costo inicial del activo entre sus componentes principales y depreciará cada uno de estos componentes por separado a lo largo de su vida útil. Otros activos se depreciarán a lo largo de sus vidas útiles como activos individuales. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian.

Nota 2.5 Otros Activos Financieros No corrientes.-

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró en esta categoría activos que corresponden a una actividad pre-operativa de la compañía permanente.

Nota 2.6 Inversiones a Largo Plazo.-

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró en esta categoría activos que corresponden a una inversión permanente de un fideicomiso no inscrito.

Pasivo Corriente:

Nota 2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró en esta categoría los pasivos financieros que son parte de una cartera de instrumentos financieros que han sido designados por la entidad para ser contabilizados con cambios en resultados.

Sección 11.13 NIIF Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Cuentas y Documentos por Pagar.-

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró como obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

Las cuentas por pagar se registraron a su valor nominal; la porción de interés incluida en la cuenta por pagar se difiere hasta los periodos futuros en los cuales se devenguen dichos intereses.

NIC 32, p 11 Un pasivo financiero es cualquier pasivo que sea:

- una obligación contractual;
- de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o

- de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad; o
- un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

Provisiones:

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registrará el importe estimado para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa, a futuro, tenga que desprenderse de recursos.

Esta Norma distingue entre:

- provisiones - que ya han sido objeto de reconocimiento como pasivos (suponiendo que su cuantía haya podido ser estimada de forma fiable) porque representan obligaciones presentes y es probable que, para satisfacerlas, la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos; y
- pasivos contingentes - los cuales no han sido objeto de reconocimiento como pasivos porque son:
 - obligaciones posibles, en la medida que todavía se tiene que confirmar si la entidad tiene una obligación presente que puede suponerle una salida de recursos que incorporen beneficios económicos; o
 - obligaciones presentes que no cumplen los criterios de reconocimiento de esta Norma (ya sea porque no es probable que, para su cancelación, se produzca una salida de recursos que incorporen beneficios económicos, ya sea porque no pueda hacerse una estimación suficientemente fiable de la cuantía de la obligación).

Otras Obligaciones Corrientes:

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA., incluyó las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas:

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA., registró las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

Porción Corriente Provisiones de Beneficios a Empleados:

Incluye la porción corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

Pasivo No Corriente

Nota 2.8.- Obligaciones No corrientes a largo Plazo

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA., reconoció la porción no corriente de las obligaciones que a la fecha tiene con los accionistas.

Patrimonio Neto:

Nota 2.9.- Capital Suscrito o Asignado:

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registró el monto total del capital representado por acciones o participaciones en compañías nacionales, sean estas anónimas, limitadas o de economía mixta, independientemente del tipo de inversión y será el que conste en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil. También registra el capital asignado a sucursales de compañías extranjeras domiciliadas en el Ecuador

Nota 2.10 Aportes de Socios o Accionistas para Futuras Capitalizaciones:

Comprende los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo, y que por lo tanto califican como patrimonio.

Reservas:

Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por Ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

Nota 2.11.- Reserva Legal

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, la compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. reservará un 5 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

Art. 109.- La compañía formará un fondo de reserva hasta que éste alcance por lo menos al veinte por ciento del capital social en cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, un cinco por ciento para este objeto

Art. 297.- Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

Nota 2.12 Reservas Facultativas Estatutarias:

Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

Nota 2.13 Resultados Acumuladas:

Contendrá las utilidades netas acumuladas que no hayan sido distribuidas a los accionistas, o las pérdidas que pudieran ser enjugadas mediante compensación de créditos o aportaciones de accionistas.

Resultados de Ejercicio:

Nota 2.14 Ganancia Neta del Periodo:

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA. registrará el saldo de las utilidades del ejercicio en curso después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Nota 2.15 Participación de Trabajadores.-

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía pagará a sus trabajadores, el 15% de la utilidad del ejercicio y su registro contable es una apropiación a los resultados del ejercicio en que se originan.

Nota 2.16 Impuesto a la Renta.-

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las compañías pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del

22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 10% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Nota 3. Activos por impuestos corrientes. -

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.) (1)	21,852	12,956
Impuesto al Valor Agregado (2)	8,821	158
Anticipo de impuesto a la Renta (3)	2,038	2,038
TOTAL	32,711	15,153

- (1) Corresponde a la totalidad de retenciones en la fuente de impuesto a la renta a favor de la compañía, por los servicios de arriendos realizada en el año 2016
- (2) Corresponde al crédito tributario originado en la adquisición de bienes y prestación de servicios en el año 2016.
- (3) Corresponde al valor de crédito tributario no compensado del anticipo del impuesto a la renta del año 2016; mismo que deberá ser liquidado en el año 2017.

Nota 4. Anticipo de proveedores. -

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Anticipo de proveedores (1)	3,591	11,881
TOTAL	3,591	11,881

- (1) Corresponde a anticipos entregados en la prestación de bienes y servicios a Inmobiliaria Marta I Sara Cia. Ltda., mismos que serán liquidados en el transcurso del año 2017.

Detalle	Valor US\$
Cedillo Calle Carlos Arturo	2,775
Lazo Minuche Luis	616
García Espinoza George Fabián	200
Total anticipos entregados	\$ 3,591

Nota 5. Efectivo y equivalente a efectivo

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Banco Bolivariano Cta. Cte. 300-501512-7	686	1,378
TOTAL	686	1,378

El saldo de estas cuentas corresponde a depósitos realizados de clientes.

Nota 6. Propiedad, Planta y Equipo. -

Al 31 de diciembre de 2016, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

Detalle de la cuenta	2015 Saldo Inicial	Compras / Revalorizaciones	Bajas / Ventas	2016 Saldo Final
Terrenos	190,325		0	190,325
Edificios	1,204,497	6,890 (1)	0	1,211,387
SUB-TOTAL	1,394,822	6,890	0	1,401,712
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(101,382)	0	(60,224)	(161,606)
TOTAL	1,293,440	6,890	(60,224)	1,240,106

(1) Corresponde a las adecuaciones y mejoras realizadas en el Edificio HB.

Nota 7. Cuentas y documentos por pagar

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Relacionadas	21,882	960,386
Locales	3,073	29,334
TOTAL	3,773	29,334

El detalle de las cuentas por pagar es el siguiente:

Detalle	Valor US\$
Maria Perez de Borja	21,882
Varios proveedores por pagar	3,073
Total cuentas por cobrar	\$ 24,955

Al 31 de diciembre de 2016, los estados financieros de Inmobiliaria Marta I Sara Cía. Ltda., contenía un error contable en sus estados financieros, originando una incorrecta aplicación de la contabilización de una cuenta por cobrar por el registro del Edificio HB propiedad de la compañía; de acuerdo con la NIC 8 dicho error fue regularizado para presentar los saldos debidamente razonables, lo cual provocó un registro de ajuste por US\$ 850,608.00, lo que afectó significativamente el patrimonio de la compañía, permitiendo dejar registrado dentro del ejercicio económico motivo de la auditoría externa.

Nota 8. Provisiones

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Otras provisiones	8,921	10,000
TOTAL	8,921	10,000

El saldo corresponde a valores provisionados por concepto de patentes municipales, varias contribuciones, etc.

Nota 9. Obligaciones con la administración tributaria

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Impuesto a la renta 22% (1)	7,019	5,563
Impuestos por pagar	236	0
TOTAL	7,255	5,563

(1) Saldos corresponden a las provisiones del 22% del Impuesto a la Renta del Ejercicio Económico 2016, el cual será cancelado en abril de 2017.

Saldos corresponden a valores pendientes de pago por retenciones en la fuente de IR e IVA que la compañía ha realizado a sus proveedores durante el mes de diciembre de 2016, los cuales fueron cancelados en enero de 2017.

Nota 10. Beneficios de ley a empleados

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Participación de utilidades a trabajadores (1)	4,977	3,975
Beneficios de ley a empleados	575	167
TOTAL	5,552	4,142

(1) Corresponde a la provisión del 15% utilidades a los trabajadores que será cancelados en el mes de abril de 2017.

Saldos corresponden a la provisión de beneficios sociales acumuladas al 31 de diciembre de 2016, que serán devengados al momento de su cancelación.

Nota 11. Obligaciones patronales laborales

Los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

DETALLE DE LA CUENTA	2016	2015
Aportes al IESS	1,000	59
TOTAL	1,000	59

Saldo corresponde a provisión por obligaciones con el IESS del mes de diciembre de 2016 que fueron cancelados en el mes de enero de 2017; la compañía se encuentra al día en todas sus obligaciones sociales con los empleados.

Nota 12. Capital social. -

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía posee un capital social de US\$\$ 1,000 el mismo que está constituido por acciones ordinarias de \$1 cada una:

Nº	Socios	Capital Aportado US\$	Nº Acciones	Porcentaje
1	Borja Pérez Galo, Arg.	250	250	25%
2	Borja Pérez Carlos, Ing.	250	250	25%
3	Borja Pérez Marta, Sra.	250	250	25%
4	Borja Pérez Sara, Sra.	250	250	25%

Nota 13. Reservas. -

La Ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social; el saldo actual es de US\$ 7.841.

Nota 14. Superávit por revaluación de propiedad planta y equipo. -

En el año 2011 la compañía contrato los servicios de peritaje para determinar el valor real de sus activos fijos y cuyo resultado la compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CÍA. LTDA., obtuvo un superávit por la revalorización de los mismos.

Nota 15. Ingresos por actividades ordinarias. -

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CÍA. LTDA. presenta sus ingresos por actividades ordinarias y no ordinarias en el año 2016 por un monto de US\$ 196,800 que en comparación con el año anterior sus ventas disminuyeron en un 10.71% en relación al año 2015.

Nota 16. Gastos. -

INMOBILIARIA MARTA I SARA CÍA. LTDA. incluyó tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad.

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CÍA. LTDA., presenta la totalidad de sus gastos en el año 2016 por un monto de US\$ 163,620, en los cuales se incluye gastos administrativos, gastos de ventas, gastos financieros y otros gastos, que en comparación con el año anterior sus costos aumentaron en un 8.17% en relación al año 2015.

Nota 17. Partes relacionadas. -

La NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas clasifica como relacionada a una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros que ejerce control e influencia significativa sobre una entidad que informe.

Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación con cada parte implicada, así como la información sobre las transacciones y saldos pendientes, incluyendo compromisos, para la comprensión de los efectos potenciales que la relación tiene en los estados financieros. Estos requisitos informativos son adicionales a los relativos a la información a revelar sobre las remuneraciones al personal clave de la gerencia. Como mínimo, tal información deberá incluir:

- (a) El importe de las transacciones;
- (b) El importe de los saldos pendientes (plazos y condiciones de pago incluyendo garantías).
- (c) Correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro relativas a importes incluidos en los saldos pendientes.
- (d) El gasto reconocido durante el periodo relativo a las deudas incobrables y de dudoso cobro, procedentes de partes relacionadas.

La compañía INMOBILIARIA MARTA I SARA CÍA. LTDA. clasifica como relacionada a las siguientes personas y compañías:

Parte Relacionadas	Cuentas por Cobrar	Cuentas por Pagar	Prestamos Accionistas	Ventas	Costo/Gastos
Industrias Borja Inborja S.A.	0	0	0	180,000.00	0
Total participación relacionadas	0	0	0	180,000.00	0

Nota 18. Eventos Posteriores y Hechos Legales Relevantes.-

- (1) Para la correcta presentación del Estado Financiero INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA., realizo un ajuste significativo mismo que se detalla en el párrafo de énfasis de la opinión.
 - (2) Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de este informe (Julio 13 de 2017) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no hayan sido revelados dentro de nuestra opinión.
 - (3) Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de INMOBILIARIA MARTA I SARA CIA. LTDA., y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva mismos que serán aprobados sin modificaciones.
-