

**INMOBILIARIA MARIA ISABEL INCHABELI C.LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(En dólares Americanos)**

---

**1. OPERACIONES**

La Compañía se constituyó 7 Febrero de 1991, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, por resolución N° 91-2-2-1-0000417, de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil, el 27 de Febrero de 1991, con fojas 5.158 a 5.168, número 1.769., con número de RUC 09911268215001, Expediente 28131.

La dirección registrada de la Compañía es ALCEDO # 243 Y LORENZO DE GARAICOA en la ciudad de Guayaquil - Ecuador.

Su actividad principal es COMPRA, VENTA ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

Los estados financieros de INMOBILIARIA MARIA ISABEL INCHABELI CIA LTDA., para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 7 de Abril del 2017.

**2. MONEDA FUNCIONAL**

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

**3. BASES DE PRESENTACIÓN**

**Hipótesis de negocio en marcha**

A partir de la evaluación de la Gerencia al 31 de diciembre de 2016, los estados financieros se han elaborado bajo la hipótesis de negocio en marcha. A partir de la evaluación de algunos factores, la gerencia considera que es un negocio en marcha y no tienen la intención de liquidarla o de hacer cesar sus operaciones.

**Frecuencia de la información**

Los importes presentados para el periodo sobre el que se informa de 2016 corresponden a un periodo de 12 meses. Las cifras comparativas corresponden a un periodo de 12 meses. En consecuencia, los importes comparativos para el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas relacionadas son totalmente comparables.

**Uniformidad en la presentación**

La entidad mantiene la presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros de un periodo a otro, a menos que:

- a) Exista 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 las políticas contables contenidos en la Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores, o
- b) La NIIF requiera un cambio en la presentación.

#### **4. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA LAS PYMES**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de acuerdo con la Norma internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros comprenden: Estados de Situación Financiera y Estados de Cambios en el Patrimonio, al 31 de diciembre de 2016; así como los Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2016.

#### **5. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la norma internacional contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros.

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

##### **Unidad monetaria-**

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

##### **Efectivo y bancos-**

Se consideran como efectivo y bancos el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

##### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

### **Préstamos y cuentas por pagar**

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados Integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye en el costo financiero en el estado de resultados integrales.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

### **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por las ventas de productos son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

### **Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

### **Impuesto a la renta corriente**

Los activos y pasivos por impuesto a la renta para el año actual y para años anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el año 2014 y de un 22% para el año 2015

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

6. INFORMACIÓN A REVELAR

<b>INMOBILIARIA MARIA ISABEL INCHABELI C.LTDA.</b>			
<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERO</b>			
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>			
<b>ACTIVO</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Bancos	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 0,00 1
Deudores Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00 2
Otros Activo	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00 3
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 400,00</b>	<b>\$ 400,00</b>	<b>\$ 0,00</b>
Propiedad, Planta y Equipo	\$ 89.282,63	\$ 89.282,63	\$ 0,00
(-) Depreciación acumulada Propiedad, Planta y Equipo	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>\$ 89.282,63</b>	<b>\$ 89.282,63</b>	<b>\$ 0,00 4</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>\$ 89.682,63</b>	<b>\$ 89.682,63</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar	\$ 89.282,63	\$ 89.282,63	\$ 0,00 5
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 89.282,63</b>	<b>\$ 89.282,63</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>\$ 89.282,63</b>	<b>\$ 89.282,63</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito y/o asignado	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 0,00
Utilidad ejercicios anteriores	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Utilidad del ejercicio	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>\$ 400,00</b>	<b>\$ 400,00</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 89.682,63</b>	<b>\$ 89.682,63</b>	<b>\$ 0,00</b>

<b>INMOBILIARIA MARIA ISABEL INCHABELI C.LTDA.</b>			
<b>ESTADO RESULTADO INTEGRAL</b>			
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>			
<b>INGRESOS</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
Ventas Netas	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Costos y Gastos	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00

<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>
<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>			
Utilidad del ejercicio	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) 15% Participación Trabajadores	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) Anticipo Determinado correspondiente al ejercicio	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(+) Saldo Anticipo Pendiente de pago	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
(-) Credito Tributario Años Anteriores	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 0,00</b>

**INMOBILIARIA MARIA ISABEL INCHABELI C.LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u>	<u>2016</u>
Cobros a los clientes por las ventas	-
Pagos a los proveedores por las compras	-
Pagos a y cuenta de los empleados	-
Pagos del impuesto a la renta	-
Dividendos pagados	-
Otros pagos por actividades de operación	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>-</b>
<u>Efectivo utilizado por actividades de inversión:</u>	
Adquisición Propiedades y equipos, neto	-
Inversiones	-
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de inversión</b>	<b>-</b>
<u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u>	
Financiamiento por préstamos a largo plazo	-
Aumento de capital	-
Otros activos	-
<b>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	400,00
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>400,00</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
INMOBILIARIA MARIA ISABEL INCHABELI C.LTDA.  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
	301	30401	30601	30603	30701	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	400,00	0,00	0,00	0,00	-	400,00
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:				0		0
CORRECCION DE ERRORES:				D		0
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumento (disminución) de capital social	0,00					-
Aportes para futuras capitalizaciones						-
Otros cambios (detallar)		D	0,00		0,00	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					0,00	0,00

### (6.1) EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2016, el efectivo y bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Efectivo y Equivalente de Efectivo	400,00	400,00
<b>TOTAL :</b>	<b>400,00</b>	<b>400,00</b>

### (6.2) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Cuentas por Cobrar	0,00	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	0,00	0,00
Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00
<b>TOTAL :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### (6.3) OTROS ACTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, otros activos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Anticipos Proveedores	0,00	0,00
Créditos Tributario Renta	0,00	0,00
Inventario	0,00	0,00
Otros Activos no Corrientes	0,00	0,00
<b>TOTAL :</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

#### (6.4) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016, la propiedad planta y equipo se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Terreno	0,00	0,00
Edificio	89.282,63	89.282,63
Muebles y Enseres	0,00	0,00
Construcciones en Curso	0,00	0,00
Maquinarias y Equipos	0,00	0,00
Equipo de Computación	0,00	0,00
Depreciación Acumulada	0,00	0,00
<b>TOTAL :</b>	<b>89.282,63</b>	<b>89.282,63</b>

#### (6.5) ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Cuentas por Pagar Proveedores	0,00	0,00
Prestamos de socios o accionistas	0,00	0,00
Impuesto a la renta por pagar	0,00	0,00
Obligaciones con IESS	0,00	0,00
Participación de Trabajadores por Pagar del ejercicio	0,00	0,00
Otros Pasivo por Beneficios a empleados	0,00	0,00
Otros Pasivos Corrientes	0,00	0,00
Provisiones para jubilación patronal	0,00	0,00
Provisiones para desahucio	0,00	0,00
Otras provisiones por pagar	0,00	0,00
Prestamos Accionistas	89.289,63	89.289,63
Cuentas por pagar Largo Plazo	0,00	0,00
<b>TOTAL :</b>	<b>89.289,63</b>	<b>89.289,63</b>

#### (6.6) SEGMENTO DE OPERACIÓN

La Compañía gestiona y mide el desempeño de sus operaciones en base a su segmento que es dedicarse a las actividades de Compra, Venta Alquiler Y Explotación de Bienes Inmuebles.

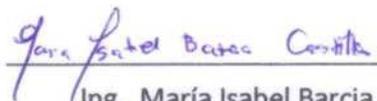
Las ventas de la compañía por los años 2016 fueron de:

	<u>31 de Diciembre</u>
	<u>2016</u>
<b>CORRIENTES</b>	
Ventas	0,00

#### (6.7) EGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016, egresos fueron de:

	<u>31 de Diciembre</u>
	<u>2016</u>
<b>GASTOS</b>	
Sueldos	0,00
Aportación Seguro	0,00
Beneficios Sociales	0,00
Honorarios	0,00
Arriendos	0,00
Suministros	0,00
IVA que se carga al gasto	0,00
Depreciaciones	0,00
Servicios públicos	0,00
Alicuotas	0,00
Gastos Financieros	0,00
<b>TOTAL :</b>	<u><u>0,00</u></u>

  
\_\_\_\_\_  
Ing. María Isabel Barcia Castilla  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Walter Navarrete Franco  
Contador