INMOROK S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Actividad y composición de la sociedad

Inmorok, se encuentra domiciliada en la ciudad de Guayaquil, constituida el 25 de Septiembre del año 2005. La actividad principal que la Compañía desarrolla es la Vena, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles propios o arrendados.

Sus actividades están reguladas por la Ley de Compañías, Código Civil, Laboral, Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y demás Estatutos Sociales.

2.- Adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES en Ecuador

Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", y determinó que todas las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia deberán aplicar obligatoriamente estas normas en el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Con resolución N° ADM.8199 del 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 378 del 10 de julio del mismo año, se ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - "NIIF".

Sin embargo mediante Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 438 del 31 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":

Primer grupo

Adopción oficial es el año 2010 (el periodo de transición es el año 2009), se incluyen: compañías reguladas por la Ley de Mercado de Valores, y compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Segundo grupo

Adopción oficial es el año 2011 (el periodo de transición es el año 2010), se incluyen: compañías que sus activos sean iguales o superiores a US\$ 4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, compañías holding, Compañías de economía mixta, entidades del sector público, sucursales de empresas extranjeras.

Tercer grupo

Compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Mediante la Resolución N° SC-INPA-UA-G-10-005 del 5 de noviembre del 2010 publicada en el Registro Oficial N° 335 del 7 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías acoge la clasificación de PYMES, en concordancia con la normativa implantada por la Comunidad Andina en su Resolución 1260.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el artículo 1 de la resolución N° SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, dispone que para efectos del registro y reparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Además resolvió que:

“... Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de la presente Resolución. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011”.

3.- Bases de elaboración y presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, constituyen sus primeros estados financieros que cumplen con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES adoptadas por Ecuador, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Superintendencia de Compañía para su aplicación.

De acuerdo con la sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES", se ha considerado fecha de transición a las NIIF el 1 de enero de 2011 recalculando los saldos del patrimonio al inicio y cierre del ejercicio precedente así como el resultado de dicho periodo conforme a los principios internacionales. Esos estados financieros incluyen una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con la NIIF para las PYMES, salvo ciertos requerimientos.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para la PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 8.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables del grupo y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 8.

Notas a los estados financieros (continuación)

4.- Principales decisiones relativas a la NIIF para las PYMES

Los estados financieros de la compañía para el año finalizado el 31 de diciembre de 2015 se presentaron de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados locales existentes a esa fecha; las principales decisiones por adopción de la NIIF para las PYMES se describen a continuación:

De acuerdo con el marco de información financiera anterior, la entidad midió todas las partidas que conformaban sus estados financieros al valor razonable, con cambios reconocidos en el patrimonio.

De acuerdo con el marco de información financiera (**PCGA**), la entidad no reconocía sus obligaciones para pagar pensiones a sus empleados y ex empleados (es decir, los beneficios post-empleo se reconocen como un gasto únicamente cuando se pagan).

El párrafo 28.20 de la NIIF para las PYMES no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos. Tampoco requiere que se haga anualmente una valoración actuarial integral. En los periodos comprendidos entre las distintas valoraciones actuariales integrales, si las suposiciones actuariales principales no varían significativamente, la obligación por beneficios definidos se puede medir ajustando la medición del periodo anterior según cambios de carácter demográfico de los empleados, tales como número de empleados y niveles salariales.

5.- Moneda de presentación

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

6.- Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de los Administradores de la Compañía y han sido aprobados por la Junta General de Accionistas que considere dichos estados.

7.- Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio 2014 (transición a la NIIF para las PYMES)

A continuación se muestra, el patrimonio determinado de acuerdo con la NIIF para las PYMES:

	2015
Capital Social	800,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	0,00
Reserva legal	0,00
Resultados Acumulados	872,70
Perdida Ejercicio	0,00
Utilidad del Ejercicio	0,00
Total	32,60

Notas a los estados financieros (continuación)

8.- Políticas contables

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedades, planta y equipos se valoran al costo de adquisición y menos la depreciación acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

	<u>Años de vida útil</u> <u>estimada</u>
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La compañía no considera el valor residual de propiedad, planta y equipos para la determinación del cálculo de depreciación, en virtud de que los bienes totalmente depreciados son retirados.

Notas a los estados financieros (continuación)

Beneficios a empleados

Los pasivos devengados por compromisos con el personal tales como beneficios sociales y otras bonificaciones establecidas por la legislación laboral del Ecuador, se encuentran registrados en las "Obligaciones con empleados y con el IESS" del estado de situación adjunto.

Participación a trabajadores

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Beneficio por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del ejercicio (después de impuestos) entre el número de acciones que posee la compañía.

9.- Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la compañía de acuerdo con la NIIF para las PYMES, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, los resultados informados también serán diferentes.

10.- Capital social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2016 fue de US \$ 800.00 conformado por 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$ 1,00 cada una, completamente suscritas y pagadas.

11.- Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía mantenía resultados acumulados por los siguientes conceptos:

	2016
Ganancia / Perdidas del ejercicio	<u>762.60</u>
Total	762,60

Notas a los estados financieros (continuación)

12.- Ingresos provenientes de actividades ordinarias

No se registraron ingresos de operaciones ordinarias generados en los años 2016.

13.- Costos y gastos originados por actividades ordinarias

Los egresos generados en los años 2015 corresponden a gastos relacionados con el giro normal del negocio.