

INMOBILIARIA INMOPACIF S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de INMOBILIARIA INMOPACIF S.A. , en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para PYME'S y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INMOBILIARIA INMOPACIFIC S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – Información General

La compañía se constituyó el 29 de Diciembre de 1982 en Guayaquil – Ecuador con el nombre de **INMOBILIARIA INMOPACIFIC S. A.** e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de Enero de 1983, posteriormente en 1991 se amplía el objeto social a la actividad de hotelera e inicia sus operaciones en 1992, en actividades de fomento turístico en todas sus fases en el establecimiento de su propiedad "Hotel Del Rey", el cual se encuentra ubicado en el Malecón del Salado en la ciudad de Guayaquil y tiene asignado la categoría de segunda (tres estrellas) según el Ministerio de Turismo y Cámara de Turismo del Ecuador.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2016 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo de alta liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por la venta de los servicios en el curso normal de los negocios. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes. De lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro. La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a los valores adeudados por préstamos a empleados y/o anticipos a proveedores. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y se recuperan en el corto plazo.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.4 Propiedades

Son registrados al costo histórico, menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se carga a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación de los activos, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de los activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Inmueble	40
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral.

2.6.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas con su debida anticipación y con la debida explicación el no pago de este anticipo.

2.6.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Beneficios a los empleados

Los beneficios a los empleados de corto plazo son como siguen:

2.7.1 Décimo tercer y décimo cuarto sueldo

Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador

2.7.2 Vacaciones al personal

Se registra el costo sobre la base devengada

2.7.3 Participación a los trabajadores

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad anual de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por servicios de hotelería se reconocen en el estado de resultados integral cuando el servicio es prestado.

2.9 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en el que se conocen.

Nota 3 – Estimaciones y Criterios Contables Significativos

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Nota 3 – Estimaciones y Criterios Contables Significativos (Continuación)

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de períodos contables posteriores.

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

3.2 Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

Nota 4 – Efectivo

	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
Efectivo en caja	296.01	395.71
Efectivo en bancos	1,665.80	13.00
TOTAL	<u>1,961.81</u>	<u>408.71</u>
	0.00	0.00

El efectivo en bancos locales representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.

Nota 5 – Clientes Otras Cuentas por Cobrar

	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
Clientes	24,899.31	27,513.45
Provisión cuentas incobrables	(279.23)	(279.23)
Sub-total	24,620.08	27,234.22
Deudores varios	66,060.79	66,060.79
Anticipo de proveedores	1,374.32	1,174.32
Accionista	71,561.82	561.82
TOTAL	<u>163,617.01</u>	<u>95,031.15</u>
	0.00	0.00

Nota 6 - Propiedades

El movimiento durante el año fue como sigue:

	12-31-15	Adiciones	12-31-16
Terrenos	626,470.50	-	626,470.50
Edificios e instalaciones	341,736.29	-	341,736.29
Muebles y enseres	148,023.10	5,050.65	153,073.75
Equipos de computación	3,825.00	-	3,825.00
Sub-total	1,120,054.89	5,050.65	1,125,105.54
Depreciación acumulada	(159,351.17)	(8,376.74)	(167,727.91)
TOTAL	960,703.72	(3,326.09)	957,377.63
	0.00		0.00

	12-31-14	Adiciones	12-31-15
Terrenos	626,470.50	-	626,470.50
Edificios e instalaciones	337,165.82	4,570.47	341,736.29
Muebles y enseres	140,756.70	7,266.40	148,023.10
Equipos de computación	3,825.00	0.00	3,825.00
Sub-total	1,108,218.02	11,836.87	1,120,054.89
Depreciación acumulada	(152,159.01)	(7,192.16)	(159,351.17)
TOTAL	956,059.01	4,644.71	960,703.72
	- - -		- - -

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía tiene pendiente de registrar en sus libros una propiedad valorada en 129,674.64 con efecto a cuentas por pagar accionistas.

Nota 7 – Cuentas por Pagar

	2,016	2,015
Proveedores locales	21,993.91	16,409.35
Anticipos de clientes	-	-
IESS	3,504.76	1,453.56
Sueldos por pagar	5,977.22	2,696.03
Otros pasivos	11,126.43	9,197.26
TOTAL	42,602.32	29,756.20
	0.00	0.00

Las cuentas por pagar se liquidan un plazo de 30 a 45 días

Nota 8 – Impuestos corrientes

	2,016	2,015
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	2,198.72	2,529.79
	0.00	0.00
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al Valor Agregado	5,407.20	2,977.87
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	261.48	153.41
Impuesto al Valor Agregado	453.36	208.54
TOTAL	6,122.04	3,339.82
	0.00	0.00

Nota 9 – Beneficios a los Empleados

	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
Beneficios sociales		
Décimo tercer sueldo	483.56	1,149.84
Décimo cuarto sueldo	4,061.13	4,151.63
Fondo de reserva	272.90	374.55
Vacaciones	1,945.36	2,448.42
15% Participación trabajadores	483.39	1,005.40
TOTAL	<u>7,246.34</u>	<u>9,129.84</u>
	0.00	0.00

El movimiento de los beneficios a los empleados fue el siguiente:

	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
Saldo al inicio del año	9,129.84	8,274.67
Provisión	18,181.87	19,268.68
Pagos	(20,065.37)	(18,413.51)
Saldo al final del año	<u>7,246.34</u>	<u>9,129.84</u>
	0.00	0.00

Nota 10 – Accionistas

Representa valores pendientes de pago al accionista principal, los cuales no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Nota 11 – Jubilación Patronal y Desahucio

Representa a la provisión de jubilación patronal y desahucio basado en un estudio actuarial elaborado por un profesional independiente debidamente calificado ante la Superintendencia de Compañías.

El movimiento de la jubilación patronal y desahucio fue el siguiente:

	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
Saldo al inicio del año	34,973.25	34,973.25
Provisión	-	0.00
Saldo al final del año	<u>34,973.25</u>	<u>34,973.25</u>
	0.00	0.00

Nota 12 – Capital Pagado

El capital pagado es de US\$ 1,520, representado por 38,000 acciones de US 0,04 centavos cada una. Las acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	Nº de acciones		%
		2,016	2,015	
WONG AREVALO ATILIO EDUARDO	Ecuatoriana	18,810	417	1.097
WONG AREVALO DORYS DE LOS ANGELES	Ecuatoriana	416	416	1.095
WONG AREVALO SMUY SABRINA	Ecuatoriana	417	417	1.097
WONG ESPAÑA HILARIO ATILIO	Ecuatoriana	18,357	36,750	96.711
TOTAL		38,000	38,000	100.00

Nota 13 - Reserva Legal

Según la Ley de Compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Nota 14 - Resultados Acumulados

Representan utilidades o pérdidas acumuladas, incluyendo el resultado del ejercicio. Estos resultados son susceptibles de distribución de dividendos, incrementos de capital o compensación de pérdidas, si hubiere.

14.1 - Reserva de Capital

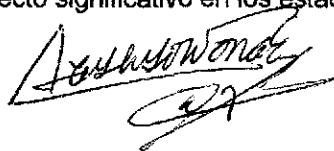
Proveniente de la valuación de propiedades antes de la aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIF. Esta reserva está sujeta a aumento de capital o absorción de pérdidas incurridas.

14.2 - Resultado por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Nota 15 – Hechos Ocurredos después del Período sobre el que se Informa

Entre el 1 de enero del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



ING. ATILIO WONG ESPAÑA
GERENTE GENERAL



ING. MARIANA AREVALO REYES
CONTADORA GENERAL