

**INMOPACOA S.A**

**Contenido**

**Página**

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016.

2 – 12

# **INMOPACOA S. A.**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

## **INTRODUCCIÓN**

El presente informe refleja la situación de la empresa al 31 de diciembre del 2016, es el resultado de las operaciones comprendidas entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2016, se incluye el Estado de Resultados, el Estado de Situación Financiera, su variación con respecto al año 2015 y Estado de cambios en el Patrimonio, así como los respectivos Anexos y Notas Aclaratorias que forman parte integral de los Estados Financieros, los cuales han sido elaborados de acuerdo con los Principios de Contabilidad.

**INMOPACOA S. A.**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

<b>INMOPACOA S.A.</b>				
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>				
<b>Al 31 de Diciembre del 2016</b>				
	<b>NOTAS</b>	<b>2,016</b>	<b>2,015</b>	<b>VARIACION</b>
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	NOTA 3	68.83	68.83	0.00
ACTIVOS FINANCIEROS	NOTA 4	48,556.74	48,556.74	0.00
INVENTARIOS	NOTA 5	5,553.07	5,553.07	0.00
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE	NOTA 6	332.80	332.80	0.00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	NOTA 7	1,413.87	1,413.87	0.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTES</b>		<b>55,925.31</b>	<b>55,925.31</b>	<b>0.00</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	NOTA 8	768.71	768.71	0.00
ACTIVOS INTANGIBLES	NOTA 9	1,775.62	1,775.62	0.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	NOTA 10	13,951.78	13,951.78	0.00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16,496.11</b>	<b>16,496.11</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>72,421.42</b>	<b>72,421.42</b>	<b>0.00</b>
<b>INMOPACOA S.A.</b>				
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>				
<b>Al 31 de Diciembre del 2016</b>				
	<b>NOTAS</b>	<b>2,016</b>	<b>2,015</b>	<b>VARIACION</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 11	28,320.37	28,320.37	0.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES				
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>28,320.37</b>	<b>28,320.37</b>	<b>0.00</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS / RELACIONADAS				
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>28,320.37</b>	<b>28,320.37</b>	<b>0.00</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
CAPITAL SOCIAL	NOTA 12	2,000.00	2,000.00	0.00
<b>RESERVAS</b>				
Reserva Legal		267.68	267.68	0.00
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>				
Ganancias (-Pérdidas) Acumulados		41,833.37	41,833.37	0.00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>				
Ganancia (Pérdida) Netal del Periodo		0.00	0.00	0.00
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>		<b>44,101.05</b>	<b>44,101.05</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>72,421.42</b>	<b>72,421.42</b>	<b>0.00</b>

**INMOPACOA S. A.**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

<b>INMOPACOA S.A.</b>	
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	
<b>Al 31 de Diciembre del 2016</b>	
<b>INGRESOS</b>	<b>NOTAS</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	
VENTA DE BIENES	0.00
COSTO DE VENTAS	0.00
GANANCIA BRUTA EN VENTAS	0.00
<b>OTROS INGRESOS</b>	0.00
OTROS INGRESOS	0.00
<b>GASTOS</b>	0.00
GASTOS DE VENTAS	0.00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	0.00
<b>UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES</b>	0.00
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	0.00
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA</b>	0.00
IMPUESTO A LA RENTA 22%	0.00
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	0.00

**INMOPACOA S. A.**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

INMOPACOA S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Al 31 de Diciembre del 2016 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)										
	NOTAS	CAPITAL	APORTES SOCIOS FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
				RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	GANANCIAS ACUMULADAS	PERDIDAS ACUMULADAS	ADOPCION NUEVA VEZ	GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL PERIODO	
SALDO AL 01-ENE-2016		2.000.00	0.00	267.68	0.00	41.833.37	0.00	0.00	0.00	44.101.05
Aumento de Capital										0.00
Transferencia a Cuentas Patrimoniales										0.00
Otros Cambios										0.00
Generación Neta del Periodo									0.00	0.00
<b>SALDO AL 31-DIC-2016</b>		<b>2.000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>267.68</b>	<b>0.00</b>	<b>41.833.37</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>44.101.05</b>

INMOPACOA S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

INMOPACOA S.A.	
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO	
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)	
	<u>Al 31 de Diciembre</u> 2016
<b><u>ACTIVIDADES DE OPERACION</u></b>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0.00
Pagos a y por cuenta de los empleados	0.00
Impuestos a las ganancias pagados	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>	<b><u>0.00</u></b>
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>	<b><u>0.00</u></b>
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u></b>	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>	<b><u>0.00</u></b>
<b><u>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y</u></b>	<b><u>0.00</u></b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	68.83
<b><u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</u></b>	<b><u>68.83</u></b>

# INMOPACOA S. A.

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

#### 1.1. Objeto Social

INMOPACOA S. A fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador en Junio de 1986 con el nombre de INMOPACOA S.A., es una persona jurídica legalmente autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador con número de expediente 44029, su actividad principal es de Ventas al por mayor y menor de maquinarias y equipos de construcción.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1. Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF-PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.2. Bases de Elaboración** – Los estados financieros de INMOPACOA S.A., comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF Pymes.

**2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo** - Incluye aquellos activos financieros altamente líquidos y depósitos e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses.  
(NOTA 3)

**2.4. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable, se reconoce una cuenta por pagar al importe sin descontar de la cuenta por pagar en efectivo, su costo suele ser el mismo precio de la factura.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. No devengan intereses.

El período de crédito promedio para la compra de bienes es de 30 días, todas las cuentas se respaldan en comprobantes de ventas legalmente autorizados  
(NOTA 4)

**2.5 Inventario** - Bienes tangibles que se tienen para la venta en el curso ordinario del negocio o para ser consumidos en la producción de bienes o servicios para su posterior comercialización.  
(NOTA 5)

## INMOPACOA S. A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

#### 2.6. Activo por impuesto corriente.

**Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

El impuesto diferido se reconoce cuando se presenten una diferencia fiscal temporaria según la siguiente política:

**2.6.1. Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario – SRI (Servicio de Rentas Internas), al final de cada periodo.

**2.6.2. Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

**2.6.3. Impuestos corrientes y diferidos** – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

(NOTA 6)

**2.7. Otros activos corrientes** – Se registran a valor razonable para los servicios brindados a un cliente. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en otros activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

(NOTA 7)

#### 2.8. Propiedades, Plantas y Equipos

**2.8.1. Medición en el reconocimiento inicial** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición.

**2.8.2. Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, el mobiliario, maquinaria y equipo son registrados al costo menos la depreciación Acumulada. (NOTA 8)

**2.9. Activos Intangibles** - El activo intangible es, por tanto, de naturaleza inmaterial. Por ejemplo, el valor de una marca, que no puede ser medido de manera física. Se tiene en cuenta en la contabilidad porque posee la capacidad de generar beneficios económicos futuros que pueden ser controlados por la entidad económica.

(NOTA 9)

## INMOPACOA S. A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

- 2.10. Otros activos no corrientes** - Los activos no corrientes son duraderos y poco líquidos, porque se necesita tiempo para convertirlos en dinero efectivo. Son un elemento importante en la estructura económica de la empresa, pero al ser inversiones a largo plazo, no sirven para conseguir liquidez (dinero) para la empresa en el corto plazo (NOTA 10)
- 2.11. Cuentas por pagar y Documentos por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable, se reconoce una cuenta por pagar al importe sin descontar de la cuenta por pagar en efectivo, su costo suele ser el mismo precio de la factura. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. No devengan intereses. El período de crédito promedio para la compra de bienes es de 30 días, todas las cuentas se respaldan en comprobantes de ventas legalmente autorizados (NOTA 11)
- 2.12. Patrimonio** - Aunque el patrimonio neto ha quedado definido, es un residuo o resto, puede subdividirse a efectos de su presentación en el balance de situación general. Por ejemplo, en una sociedad por acciones pueden mostrarse por separado los fondos aportados por los accionistas, las ganancias pendientes de distribución, las reservas específicas procedentes de beneficios y las reservas por ajustes para mantenimiento del Capital. Tal clasificación puede ser relevante para las necesidades de toma de decisiones por parte de los usuarios de los estados financieros, en especial cuando indican restricciones, sean legales o de otro tipo, a la capacidad de la empresa para distribuir o aplicar de forma diferente su patrimonio neto. También puede servir para reflejar el hecho de que las partes con intereses en la propiedad de la empresa, tienen diferentes derechos en relación con la recepción de dividendos o el reembolso del capital. (NOTA 12)
- 2.13. Unidad Monetaria** - A partir de Enero 10 del 2000 el Gobierno Nacional decretó un tipo de cambio fijo de S/. 25.000 (Sucres) por cada Dólar de EEUU, como primer paso del proceso de dolarización, las leyes actuales confirman que el Ecuador ha adoptado el Dólar de los EEUU como medio circulante de dinero, dicho cambio ha originado entre otros los siguientes factores: baja en tasas de interés, recesión de la economía, disminución del poder adquisitivo, incremento de los índices de inflación.

## INMOPACOA S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 3. EFFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo en Cuenta Corriente del Banco del Bolivariano General es:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Caja chica	19,77	19,77
Banco Bolivariano	49,06	49,06
<b>Total - Efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>68,83</b>	<b>68,83</b>

#### 4. CUENTAS POR COBRAR, OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar a descendieron en comparación con el año 2015 se mantuvieron mostrando los siguientes saldos al finalizar el 2016:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Anticipo a empleados	-	-
Deudores varios	14.350,36	14.350,36
Relacionadas locales Clientes locales	34.206,38	34.206,38
Depósitos en garantía	-	-
<b>Total -Cuentas por Cobrar ;otras cuentas por cobrar</b>	<b>48.556,74</b>	<b>48.556,74</b>

#### 5. INVENTARIOS

Los inventarios de productos que se han obtenido por las ventas originadas son los siguientes:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Mercadería lista para la venta	5.553,07	5.553,07
Mercadería en transito	-	-
<b>Total Inventarios</b>	<b>5.553,07</b>	<b>5.553,07</b>

#### 6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Producto de las ventas de la compañía en el año 2016 muestra los siguientes valores en retenciones:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Crédito tributario (IR)	95,43	95,43
Crédito tributario (IVA)	87,27	87,27
Retenciones en la Fuente	-	-
Anticipo Imp a la renta	150,10	150,10
<b>Total Crédito Tributario a favor</b>	<b>332,80</b>	<b>332,80</b>

## INMOPACOA S. A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

Este valor será utilizado como crédito para la cancelación del impuesto a la renta causado.

#### 7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El detalle de otros activos corrientes es el siguiente:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Otros Activos Corrientes	1.413,87	1.413,87
<b>Total –Otros Activos corrientes</b>	<b>1.413,87</b>	<b>1.413,87</b>

#### 8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El detalle de activo fijo es el siguiente:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Muebles y Enseres	1.064,98	1.064,98
Equipos de Computación	1.091,42	1.091,42
(-) Depreciación acum. propiedades, planta y equipo	-1.387,69	-1.387,69
<b>Total de Activo Fijo</b>	<b>768,71</b>	<b>768,71</b>

Los activos fijos están registrados según su costo de adquisición. La depreciación de los activos fijos se realiza en los siguientes porcentajes:

- Muebles y Enseres 10 %
- Equipos de Computación 33.33%

#### 9. ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle de activos intangibles es el siguiente:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Otros activos diferidos	1.775,62	1.775,62
<b>Total - Otros activos intangibles</b>	<b>1.775,62</b>	<b>1.775,62</b>

#### 10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

El detalle de otros activos no corrientes es el siguiente:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Otros Activos no Corrientes	13.951,78	13.951,78
<b>Total –Otros Activos no corrientes</b>	<b>13.951,78</b>	<b>13.951,78</b>

#### 11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar, es como sigue:

**Otras cuentas por pagar relacionadas**

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Cuentas relacionadas	27.719,86	27.719,86
Préstamos a accionistas	-	-
<b>Total - Cuentas por pagar relacionadas</b>	<b>27.719,86</b>	<b>27.719,86</b>

INMOPACOA S. A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

Otras cuentas por pagar no relacionadas

	<u>2016 US\$</u>	<u>2015 US\$</u>
Beneficios por pagar	600,51	600,51
Total - Otras cuentas por pagar no relacionadas	<u>600,51</u>	<u>600,51</u>

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social -- Al 31 de diciembre del 2016, representa 2000 acciones, de valor nominal US\$ 1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

12.2 Reserva legal -- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. El monto calculado y registrado al cierre del presente periodo es de \$ 267,68.

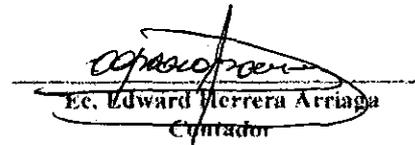
13. EVENTO SUBSECUENTE

La compañía no ha presentado eventos subsecuentes que deban ser revelados o contabilizados en sus Estados Financieros.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la compañía en abril 15 de 2017, y serán presentados a los accionistas y Junta directiva para su aprobación.

  
Ing. Fortunato Jose Zerrega Carvajal  
Gerente General

  
Ec. Edward Herrera Arriaga  
Contador