

INMOGRANJA S.A.

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

---

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOGRANJA S.A.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 - 2016  
(EXPRESADO EN USD DÓLARES)

Cuentas	AÑO	
	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos Corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes	32,884.73	27,742.51
Cuentas por cobrar	8,543.74	8,402.00
(Provisión para incobrables)	0.00	0.00
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	32,818.60	23,373.99
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>74,247.07</b>	<b>59,518.50</b>
<b>Activos No Corrientes:</b>		
Propiedad planta y equipos	132.00	0.00
(Depreciación acumulada)	-132.00	0.00
<b>Total Activos no corrientes</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>74,247.07</b>	<b>59,518.50</b>

<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos Corrientes:</b>		
Sobregiros Bancarios	0.00	0.00
Obligaciones bancarias	0.00	0.00
Cuentas por pagar comerciales	0.00	1,057.43
Otras Cuentas por Pagar	127,480.33	107,011.57
Anticipos de clientes	0.00	11,836.00
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,662.44	0.00
15% Participación trabajadores	0.00	0.00
Impuesto a la renta	1,194.84	979.55
<b>Total Pasivos no Corrientes:</b>	<b>130,337.61</b>	<b>120,884.55</b>
<b>Pasivos no Corrientes:</b>		
Provisión por jubilación patronal	0.00	0.00
Provisión por Indemnizaciones Laborales	0.00	0.00
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>130,337.61</b>	<b>120,884.55</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital pagado	1,200.00	1,200.00
Reserva legal	324.42	324.42
Reserva de capital	0.00	0.00
Utilidades retenidas	19,408.97	14,896.91
Pérdidas ejercicios anteriores	-82,299.44	-82,299.44
Utilidad (pérdida) del ejercicio	5,275.51	4,512.06
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-56,090.54</b>	<b>-61,366.05</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>74,247.07</b>	<b>59,518.50</b>

## ESTADO DE RESULTADOS

**INMOGRANIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 - 2016**  
**(EXPRESADO EN USD DÓLARES)**

CUENTAS	AÑO	
	2016	2015
<b>INGRESOS ORDINARIOS:</b>		
VENTAS	50,270.29	40,960.00
OTROS INGRESOS	0.00	0.02
<b>TOTAL INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>50,270.29</b>	<b>40,960.02</b>
<b>COSTO DE VENTA</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>UTILIDAD EN VENTAS</b>	<b>50,270.29</b>	<b>40,960.02</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA</b>	<b>-22,957.68</b>	<b>-28,403.95</b>
GASTO DEPRECIACIÓN	0.00	0.00
GASTO MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	-20,842.26	-6,957.92
GASTO FINANCIERO	0.00	-106.54
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS</b>	<b>6,470.35</b>	<b>5,491.61</b>
<b>15% PARTICIPACIÓN</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>-1,194.84</b>	<b>-979.55</b>
<b>UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>5,275.51</b>	<b>4,512.06</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL NETO</b>	<b>5,275.51</b>	<b>4,512.06</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (UTILIDAD NETA)</b>	<b>5,275.51</b>	<b>4,512.06</b>

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

INMOGRNAJA SA  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares)

DESCRIPCION	CAPITAL	CAPITAL ADICIONAL	RESERVA LEGAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACION	UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	PERDIDAS ACUMULADAS	UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31-12-2015	1.200,00	-	324,42	-	14.896,91	-82.296,44	4.512,00	-61.369,11
MAS (MENOS)								
CAPITAL								
CAPITAL ADICIONAL								
RESERVA LEGAL								
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES								
DIVIDENDOS								
UTILIDADES/PERDIDAS EJERCICIOS ANT.					4.512,00		-4.512,00	
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO							5.279,51	
SALDO AL 31-12-2016	1.200,00	-	324,42	-	19.408,91	-82.296,44	9.271,51	-53.090,54

\*\*LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INMOGRANJA SA

### METODO DIRECTO

INMOGRANJA SA  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
(Expresado en U.S. Dólares)

#### FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	38,292.55	
Pagado a proveedores y empleados	(32,170.78)	
Intereses recibidos	-	
Intereses pagados	-	
15% participación trabajadores	-	
Impuesto a la renta	(979.55)	
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		5,142.22
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de propiedades planta y equipo	-	
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-	
Compra de intangibles	-	
Producto de la venta de intangibles	-	
Documentos por cobrar largo plazo	-	
Compra de inversiones permanentes	-	
Compra de inversiones temporales	-	
Producto de la venta de inversiones temporales	-	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias	-	
Porción corriente deuda largo plazo	-	
Préstamos a largo plazo	-	
Aportes en efectivo de los accionistas	-	
Dividendos pagados	-	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		-
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		5,142.22
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		27,742.51
Efectivo y sus equivalentes al final del año		32,884.73

**INMOGRANJA SA**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U.S. Dólares)**

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad (pérdida) neta	<b>5,275.51</b>
Ajustes por:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-
Provisión para cuentas incobrables	-
Provisión para jubilación patronal	-
Provisión para desahucio	-
Provisión para reparaciones mayores	-
Amortizaciones	-
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	-
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones temporales	-
Participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	<b>1,194.84</b>
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	<b>(141.74)</b>
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	-
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-
(Aumento) disminución en inventarios	-
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por pagar	<b>(9,444.61)</b>
(Aumento) disminución en otros activos	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	<b>(1,057.43)</b>
Aumento (disminución) en intereses por pagar	-
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	<b>(11,836.00)</b>
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<b>22,131.20</b>
Aumento (disminución) 15% participación trabajadores	-
Aumento (disminución) 22% impuesto a la renta	<b>(979.55)</b>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<b>5,142.22</b>

**METODO INDIRECTO****INMOGRANJA SA  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en U.S. Dólares)****FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Utilidad (pérdida) neta	5,275.51
Ajustes por:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-
Provisión para cuentas incobrables	-
Provisión para jubilación patronal	-
Provisión para desahucio	-
Provisión para reparaciones mayores	-
Amortizaciones	-
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	-
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones intangibles	-
Participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	1,194.84
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(141.74)
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	-
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-
(Aumento) disminución en inventarios	-
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras	(9,444.61)
(Aumento) disminución en otros activos	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(1,057.43)
Aumento (disminución) en intereses por pagar	-
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	(11,836.00)
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras	22,131.20
Aumento (disminución) 15% participación trabajador	-
Aumento (disminución) 22% impuesto a la renta	(979.55)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	5,142.22

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Compra de propiedades planta y equipo	-	
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-	
Compra de intangibles	-	
Producto de la venta de intangibles	-	
Documentos por cobrar largo plazo	-	
Compra de inversiones permanentes	-	
Compra de inversiones temporales	-	
Producto de la venta de inversiones temporales	-	
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b>-</b>

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Obligaciones bancarias	-	
Porción corriente deuda largo plazo	-	
Préstamos a largo plazo	-	
Aportes en efectivo de los accionistas	-	
Dividendos pagados	-	
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<b>-</b>
<b>Aumento neto en efectivo y sus equivalentes</b>		<b>5,142.22</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año</b>		<b>27,742.51</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al final del año</b>		<b>32,884.73</b>

**1. Información General**

La compañía fue constituida el 31 de mayo de 1988, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, en la Notaria Vigésima Octava del Cantón Quito, La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Quito, Av. Ilalo Mirasierra Los Mirlos Lote 48 y las Alondras.

**Resumen de Políticas contables significativas**

## a) Bases de presentación

Los estados financieros de la compañía por el ejercicio económico comprendido entre el 1ro. De enero al 31 de diciembre 2016 se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos, que es la moneda funcional en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las 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 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de INMOGRANJA S.A. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar políticas contables y que tengan relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas adicionales, en el caso de que sean requeridas.

1.1. La empresa deberá generar un conjunto completo de estados financieros, que comprenderá: un balance general; un estado de resultados; un estado de cambios en el patrimonio neto; un estado de flujos de efectivo; y las correspondientes políticas contables y las demás notas explicativas. Los estados financieros serán preparados con base a las Normas Internacionales de Información Financiera Adoptadas en El Ecuador.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Efectivo y equivalentes de efectivo:**

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor. El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista e inversiones financieras a la vista; altamente líquidas y que pueden transformarse en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**Cuentas por Cobrar:**

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irre recuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen costo por intereses.

Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

**Propiedad, planta y equipo:**

Se registran al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, 10 para muebles y enseres e instalaciones, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a resultados.

**Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio:**

Se llevan a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por profesionales independientes y registrados en la Superintendencia de Compañías.

**Provisiones para participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta:**

Se constituyen de acuerdo con las disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y del 22% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

**Ventas y Costo de Ventas:**

Los ingresos por ventas y su costo son reconocidos como resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de los productos.

**Gastos de Administración y Ventas:**

El reconocimiento de los gastos se registran por el método del devengado cuando se reconocen.

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, las cuentas por cobrar se conforman de la siguiente forma:

	2016	2015
Clientes locales	8,543.74	8,402.00
Provisión para cuentas dudosas	0.00	0.00
Total	<u>8,543.74</u>	<u>8,402.00</u>

**3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

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

	2016	2015
Anticipos de proveedores	32,818.60	23,373.99
Por cobrar SRI (IVA IR)	0.00	0.00
Empleados	0.00	0.00
Varios Deudores	0.00	
Primas de Seguro Pagadas por Anticipado	0.00	0.00
Otras cuentas por cobrar		
<b>Total</b>	<b><u>32,818.60</u></b>	<b><u>23,373.99</u></b>

#### 4. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	2016	2015
Saldo netos al comienzo de año	0.00	0.00
Adquisiciones	132.00	0.00
Ventas	0.00	0.00
Depreciación	-132.00	0.00
<b>Saldos netos al fin de año</b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>

#### 5. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	2016	2015
Proveedores Nacionales	0.00	1,057.43
Proveedores del Exterior Nacionales	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>1,057.43</u></b>

#### 6. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2016	2015
Saldos al comienzo del año	0.00	0.00
Provisión del año	0.00	0.00
Pagos efectuados	0.00	0.00
Saldos al fin de año	0.00	0.00

## 7. IMPUESTO A LA RENTA

### a. Contingencias

De acuerdo con la legislación tributaria vigente el año 1988 que fue la fecha en la que se constituyó la compañía e inició operaciones aún está sujeta a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

### b. Tasa de impuesto

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

De acuerdo con nuevas regulaciones se establece una reducción de la tarifa del impuesto a la renta de sociedades que se aplicará en forma progresiva en los siguientes términos: Durante el año 2011, la tarifa impositiva es del 24%; para el año 2012 la tarifa impositiva es del 23% y a partir del año 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad según estados financieros	6,470.35	5,491.61
Menos:		
Provisión de Trabajadores	0.00	0.00
Otras rentas exentas	0.00	0.00
Deducción especial por sueldos	0.00	0.00
Más:		
Gastos no deducibles	0.00	0.00
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos		
<b>SUBTOTAL ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>6,470.35</b>	<b>5,491.61</b>
Amortización de pérdidas	0.00	0.00
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>6,470.35</b>	<b>5,491.61</b>
Impuesto causado	1,194.84	979.55
Anticipo a liquidarse en el año	344.86	416.35
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>1,194.84</u>	<u>416.35</u>
Anticipo Calculado ( 1 )	<u>-1,092.18</u>	<u>416.35</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo; el 0.2% del patrimonio; 0.4% de los ingresos gravados y el 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2016	2015
Saldos al comienzo de año	-5,060.69	0.00
Provisión del año	1,194.84	979.55
Pagos efectuados	0.00	0.00
Retenciones	-1,689.60	0.00
Saldos al fin de año	<u>-5,555.45</u>	<u>979.55</u>

## 8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2016	2015
Beneficios Sociales	0.00	0.00
Impuesto al Valor Agregado - IVA y Retenciones	0.00	0.00
IESS por pagar	0.00	0.00
Otras cuentas por pagar	127,480.33	107,011.57
Total	<u>127,480.33</u>	<u>107,011.57</u>

## 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social.-** El capital social autorizado consiste en 1200 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario.

**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 es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Un resumen de las cuentas que conforman el patrimonio es como sigue:

	2016	2015
Capital Social	1,200.00	1,200.00
Reserva Legal	324.42	324.42
Utilidades No Distribuidas	19,408.97	14,896.91
Pérdida Ejercios Anteriores	-82,299.44	-82,299.44
Utilidad del Ejercicio	5,275.51	4,512.06
Total	<u>-56,090.54</u>	<u>-61,366.05</u>

#### **10. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del primero de enero de 2009.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

De acuerdo con este cronograma INMOGRANJA S.A., utilizó las NIIF'S PYMES a partir del 1 de enero de 2012, siendo el 1 de enero del 2011 su fecha de transición. Los estados financieros del año 2016, se encuentran elaborados bajo aplicación de las NIIF para PYMES.

#### **11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el primero de enero al 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de Marzo de 2017) no se han producido eventos que en opinión de la Administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros adjuntos.

  
Julio Granje Ballén  
Gerente General

  
Edison Tipán Cadena  
Contador General