

COMPAÑÍA INMOBILIARIA LA MOTA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

INDICE	PAG.
Informe del Auditor Independiente	2
Estado de Situación Financiera	7
Estado de Resultados integral	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujo de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11
Administración del Riesgo	15



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

***A los Señores Accionistas y Directores de La Compañía
“INMOBILIARIA LA MOTA S.A.” En Liquidación***

OPINIÓN DEL AUDITOR

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía “INMOBILIARIA LA MOTA S.A.” En Liquidación que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016 y comparado con el año inmediato anterior 2015 y los correspondientes estados de Resultados Integral, de cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de la compañía “INMOBILIARIA LA MOTA S.A.” En Liquidación al 31 de diciembre de 2016 y comparados con el año inmediato anterior 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Hemos llevado nuestra auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoria de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de La Compañía “INMOBILIARIA LA MOTA S.A.” En Liquidación de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales y Ética (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra Auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CUESTIONES CLAVE DE AUDITORIA

Las cuestiones clave de la Auditoria son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra Auditoria a los Estados Financieros del periodo terminado al 31 de diciembre de 2016. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoria a los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.



Riesgo en relación con el deterioro del valor inmovilizado material. - Los niveles de inmovilizado material que mantiene la compañía **"INMOBILIARIA LA MOTA S.A." En Liquidación** que incluye activos de 12 establecimientos localizados en diferentes partes del Ecuador, que suponen la existencia de numerosas unidades generadoras de efectivo (es decir Locales Comerciales), que de manera independiente exponen a la compañía a un riesgo de que el valor en libros del inmovilizado material no se recupere en su totalidad ya sea mediante actividad futura o mediante el valor obtenido en la enajenación o disposición por otra vía. Esto incluye el riesgo de que los activos (edificios) que son excedentarios, incluyan hipótesis sobre el importe recuperable que pueden haber cambiado con el tiempo ya que las intenciones cambian y se dispone de más información.

Determinar el nivel de deterioro del valor y cualquier reversión del deterioro del valor implica prever y descontar flujos de efectivo futuros y estimar los importes recuperables que son inherentemente inciertos.

Nuestros procedimientos de auditoría consistieron entre otros, en la consideración del riesgo de deterioro del valor asociados a los siguientes:

Con respecto a deterioros del valor de activos de inmovilizado material, evaluamos de forma crítica la identificación por parte de la compañía **"INMOBILIARIA LA MOTA S.A." En Liquidación** de los activos obsoletos y evaluamos si esos activos tenían un valor recuperable o un uso futuro en la actividad de la entidad y para hacerlos recurrimos a nuestros conocimientos de la compañía y a la experiencia previa adquirida.

Con respecto al activo Edificios que han sido identificados como excedentarios, consideramos si el valor de libros era apropiado, tomando como referencia indicadores de mercado.

También consideramos la idoneidad de la información revelada por la compañía, sobre el grado de estimación que implica determinar el importe del deterioro del valor y la sensibilidad con respecto a las hipótesis clave.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS ENCARGADOS DE GOBIERNO EN RELACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de los errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia de la compañía es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía **"INMOBILIARIA LA MOTA S.A." En Liquidación** de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la Gerencia tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los directivos de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestra responsabilidad y objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ✓ *Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.*
- ✓ *Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía "INMOBILIARIA LA MOTA S.A." En Liquidación*
- ✓ *Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.*
- ✓ *Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía "INMOBILIARIA LA MOTA S.A." En Liquidación deje de ser una empresa en funcionamiento.*
- ✓ *Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros,*

incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Dirección es responsable de la otra información. La otra información comprende los Anexos para el Informe de Cumplimiento Tributario, en cumplimiento a la resolución NAC-DGERCGC15-00003218, del Servicio de Rentas Internas y que lo entregamos por separado.

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 338

**AVILA**
CONSULTORES

CPA. EDISON A. SALGADO YEPEZ
REPRESENTANTE LEGAL



CPA. DRA. MARGARITA ASTUDILLO R.
GERENTE- CONTRALOR AUDITORIAS EXTERNAS
Registro No. 12193
Quito DM., 12 DE ABRIL DE 2017

INMOBILIARIA LA MOTA S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	7	7,767	1,986
Activos Financieros	8	68,284	128,386
Activos Por Impuestos Corrientes	9	1,835	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		77,886	130,371
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	10	4,500,710	4,155,734
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		4,500,710	4,155,734
TOTAL ACTIVOS		4,578,596	4,286,106
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas y Documentos Por Pagar	11	16,599	117,037
Otras Obligaciones Corrientes	12	5,906	2,161
Otros Pasivos Corrientes	14	14,739	11,599
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		37,244	149,797
TOTAL PASIVOS		37,244	149,797
PATRIMONIO NETO	15		
Capital Pagado		10,000	10,000
Reservas		210,385	208,875
Resultados Acumulados		87,486	73,899
Resultados del Periodo		1,200	19,072
Resultados Acumulados NIF		4,232,280	3,824,463
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		4,541,352	4,136,309
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		4,578,596	4,286,106

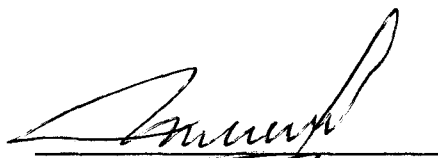

SR. MARCO ROSERO CEVALLOS
GERENTE GENERAL


CPA. ROBERTO ROSERO CEVALLOS
CONTADOR GENERAL

LA S NOTAS REVELATORIAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LA MOTA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTAS	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de Servicios	16	146,521	117,699
GANANCIA BRUTA		146,521	117,699
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS			
Gastos Administrativos	17	135,674	77,466
TOTAL GASTOS GENERALES		135,674	77,466
UTILIDAD OPERACIONAL		10,847	40,233
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA			
		10,847	40,233
Participación de Empleados en las Utilidades 15%		1,627	-
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS		9,220	40,233
Impuesto a la Renta		8,019	21,161
RESULTADOS DEL EJERCICIO 2016	18	1,200	19,072

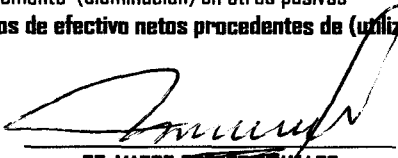

Sr. MARCELINO CEVALLOS
GERENTE GENERAL


CPA. ROBERTO ROSERO CEVALLOS
CONTADOR GENERAL

LA S NOTAS REVELATORIAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LA MOTA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
 al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
 (EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOUNIDENSES)

	2016	2015
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	5,781	-1,752
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	10,078	-1,752
Clases de cobros por actividades de operación	206,623	124,717
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	206,623	124,717
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	-195,589	-126,469
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-195,589	-126,469
Pagos a y por cuenta de los empleados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-956	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-4,297	-
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Pagos de préstamos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-4,297	-
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE-		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	5,781	-1,752
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,986	3,738
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	7,767	1,986
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	10,847	19,072
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	53,517	86,107
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	62,841	64,946
Ajustes por gastos en provisiones	487	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-8,019	21,161
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-1,627	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-164	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-54,286	-106,931
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	60,102	7,018
(Incremento) disminución en inventarios	-	-
(Incremento) disminución en otros activos	-1,835	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-100,438	-97,034
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-15,255	-16,915
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	3,140	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	10,078	-1,752


 SR. MARCO ROSERO CEVALLOS
 GERENTE GENERAL

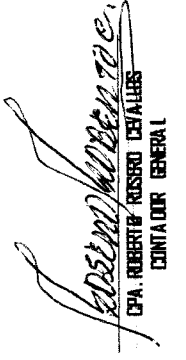

 CPA. ROBERTO ROSERO CEVALLOS
 CONTADOR GENERAL

LAS NOTAS EXPLICATIVAS ANEXAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LA MOTA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS	TOTAL
	CAPITAL PAGADO	APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS PRIMERA ADOPCION NIIF PY MES	
Saldo al 31/12/2015	10,000	-	189,666	19,210	97,385	-23,487	3,824,463	19,072 4,136,309
MOVIMIENTOS DEL AÑO 2016								
Transferencia a Cuentas Patrimoniales					19,072			-19,072 -
Adopción Por Primera Vez NIIF					-3,975		407,817	403,843 -
Ajustes del Período								
Resultados del Período								1,210 1,210
Patrimonio Neto al 31/12/2016	10,000	-	189,666	19,210	112,482	-23,487	4,232,280	1,210 4,541,351


SR. MAURICIO CÉVALLOS
GERENTE GENERAL


CPA. ROBERTO ROSERO CÉVALLOS
CONTADOR GENERAL

LAS NOTAS REVELATORIAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

"INMOBILIARIA LA MOTA S.A." En Liquidación
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año Terminado el 31 de Diciembre de 2016

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

Identificación de la Compañía

La compañía INMOBILIARIA LA MOTA S.A., es una sociedad Anónima, legalmente constituida en la República del Ecuador, el 7 de junio de 1993. Con registro Mercantil No. 1239 del tomo 1241. Su domicilio se localiza en la Burgeois OE3-15 y Av. República, de la ciudad del Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha Cantón Quito.

El objeto Social y sus actividades relevantes son la Planificación, promoción. Compraventa, permuta de bienes raíces, administración, representación Nacional y Extranjera, en general sus actividades son de Inmobiliarias
 Su capital accionario es de 10.000 acciones al valor nominal de \$ 1.00 un dólar de los Estados Unidos cada una, conformado así:

SOCIOS	NO. DE PARTICIPACIONES	VALOR USD \$	PORCENTAJE %
ROSERO CEVALLOS AMPARO DE LA DOLOROSA	1.500	1.500.00	15
ROSERO CEVALLOS ANA MARIA DEL CARMEN	1.500	1.500.00	15
ROSERO CEVALLOS CRISTOBAL EFREN	1.000	1.000.00	10
ROSERO CEVALLOS MARCELO GERMAN	1.000	1.000.00	10
ROSERO CEVALLOS MARCO ANTONIO	1.000	1.000.00	10
ROSERO CEVALLOS PABLO ANIBAL	1.000	1.000.00	10
ROSERO CEVALLOS PATRICIO HERNAN	1.000	1.000.00	10
ROSERO CEVALLOS RAMIRO ALFONSO	1.000	1.000.00	10
ROSERO CEVALLOS ROBERTO FERNANDO	1.000	1.000.00	10
TOTALES	10.000	10.000.00	100%

DECLARACION DE CONFORMIDAD

"INMOBILIARIA LA MOTA S.A." ha preparado los estados financieros, en la moneda funcional oficial del Ecuador, dólares de los Estados Unidos de Norte América y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, y disposiciones del organismo de Control Superintendencia de Compañías, al 31 de diciembre de 2016, siendo el objetivo establecer la posición financiera, los resultados de sus operaciones, cambios del patrimonio y flujos de efectivo, que son informes necesarios para proporcionar información oportuna a usuarios internos y externos de la compañía, afirmaciones que son relevantes para la toma de decisiones y estrategias de negocios que permitan optimizar los recursos y dar continuidad a la actividad económica de la Compañía.

La compañía "INMOBILIARIA LA MOTA S.A." está obteniendo los requisitos indispensables para cumplir con las disposiciones emanadas por el Organismo de Control Unidad de Análisis Financiero. UAF.

NEGOCIO EN MARCHA

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis de negocio en marcha, estableciendo la intención que tiene la compañía de continuar operando en sus ciclos normales de actividades inmobiliarias y de administrar los recursos que dispone, no existiendo la posibilidad de liquidación o cese de actividades de la misma en el transcurso del futuro inmediato.

NOTA 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

Bases de Presentación.-

La compañía ha preparado los estados financieros sobre la base del costo histórico. En su conjunto la medición es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y registran los elementos de los estados financieros. Los Estados Financieros adjuntos de “INMOBILIARIA LA MOTA S.A.” Comprenden El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 comparados con los terminados al 31 de diciembre de 2015, los estados de Resultados Integrales, cambios en el Patrimonio, Flujos de efectivo y notas de revelación son los terminados el 31 de diciembre de 2016 y se expresan en la moneda funcional en el Ecuador (Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, y disposiciones del organismo de control Superintendencia de compañías.

Bases de Medición.-

En su conjunto la medición es el proceso de determinación de los importes monetarios por los que se reconocen y registran los elementos de los estados financieros en el estado de situación financiera y el estado de resultados.

Estimaciones y Supuestos Significativos.-

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros, involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su conocimiento.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros, que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación, destacando las políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

- **ACTIVOS CORRIENTES:**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-

Representa el efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros, corresponde a la cuenta corriente y efectivo en caja de libre disponibilidad, se registran a su costo histórico y que no difiere significativamente de su valor de realización y de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido para su uso y que se efectúan conciliaciones periódicas.

- **ACTIVOS FINANCIEROS.-**

- **Cuentas y Documentos por Cobrar.-**

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, más los costos atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

Las Cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo, inicialmente se registra con derecho contractual al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados, cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 30 días.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como activos no corrientes e 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 de acuerdo a la normativa internacional Sección 11.8 y 11.9 PYMES.

Se registran en este grupo los derechos de recuperación a corto plazo.

- **Inventarios.-**

La Compañía por su naturaleza, no posee inventarios

- **Servicios y Otros pagos Anticipados.-**

Registra de acuerdo al devengo gastos que se realizarán en el transcurso del tiempo, entre los cuales están, anticipos a proveedores de bienes y servicios, para finales del ciclo contable, la cuenta tuvo valor contable.

- **Activos por Impuestos Corrientes.-**

En esta sección están expresas las cuentas de orden Fiscal, donde establece el derecho de créditos tributarios que la compañía tiene a su favor, Impuesto a la Renta, Impuesto e Impuesto al Valor Agregado.

- **ACTIVOS NO CORRIENTES:**

- **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

- **Medición al Inicio del reconocimiento.-**

Los Activos Fijos de carácter tangible son registrados al costo histórico, que incluye todos los costos necesarios para dejar al activo en condiciones necesarias para ser utilizadas.

Son bienes que se encuentran para uso en la administración, y prestación de servicio cuya vida útil es superior a un año. La administración evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso (edificios) En caso de construcción de una propiedad, considerará, la mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos relacionados directamente a la construcción del bien.

- **Medición Posterior al reconocimiento.-**

La compañía se reserva el derecho de la revaluación como costo atribuido, el mismo que lo realizará previo un estudio técnico cuando las circunstancias lo ameriten, según sección 17 PYMES. Las pérdidas por deterioro del valor y Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a cuentas de resultados del año.

- **Método de Depreciación Vida útil y Valor Residual de los activos.-**

La vida útil y valor residual de los activos, revisa la compañía de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo, menos la correspondiente depreciación acumulada calculada de acuerdo con el **método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de conformidad a la legislación tributaria del Ecuador** así:

Ítem	Tiempo de Vida Útil (en años)
Instalaciones y edificaciones	20
Maquinaria, equipo, muebles y enseres, herramientas.	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

En NIIF se aplica el 2 % en Edificios e Instalaciones, al realizarse la revaluación.

PASIVOS CORRIENTES:

- **Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea de carácter legal o implícito), como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprender de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

- **Beneficios a Empleados**

El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación y desahucio) no ha sido determinado para fines, del ciclo contable 2016, puesto que no tuvo empleados en relación de dependencia, si no solo el mes de diciembre, sin embargo esta planificado, cumplir como la NIC 19 establece, cuando corresponda y se utilizará el método de la Unidad de Crédito Proyectada del resultado obtenido, del cálculo actuarial, elaborado por un profesional perito calificado para el efecto. Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocerán inmediatamente en los resultados del año.

- **Participación de Trabajadores**

Están constituidas y reconocidas por la empresa en un pasivo. Su cálculo se realiza de conformidad a las Leyes laborales locales de Ecuador; se provisiona a fin de año el 15% del resultado de Ingresos menos costos y Gastos del período.

- **Impuesto a la Renta.-**

Se calcula y provisiona de acuerdo a disposiciones legales, restando la participación a trabajadores 15%, de la base imponible se aplica lo normado en LORTI para la conciliación tributaria, hasta llegar a determinar la base gravada final y cancelar de su resultado el 22% para Impuesto a la Renta del año 2016.

- **Ingresos.-**

Los ingresos corresponden principalmente a la venta de servicios de arrendamiento del inmovilizado material. Activo Propiedad Planta y Equipo- Edificios, que es la esencia de la actividad empresarial de la compañía, se registran al valor

razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

- **Costos de Ventas y producción.-**

Los ingresos corresponden principalmente a ventas por servicios de arrendamientos y venta de inmuebles legalmente facturados.

- **Gastos**

Estos son reconocidos a medida que se incurren en función de su devengo.

NOTA 3.- PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.-**

Se emite con la clasificación de activos y pasivos corrientes y no corrientes, corrientes con vencimientos iguales o menores a doce meses y no corrientes cuyo vencimiento es superior a doce meses.

El activo se define solo si es un recurso controlado por la compañía, si son resultado de sucesos pasados, o que genere beneficios económicos futuros y puedan ser medidos con fiabilidad.

El pasivo es definido cuando: es una obligación presente que surge de sucesos pasados y que implica desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

- **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL.-**

Presenta un desglose de gastos, utilizando una clasificación basada en la naturaleza o en la función de los gastos, que proporcionen una información fiable y relevante.

El reconocimiento de ingresos y gastos se derivan directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos.

- **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.-**

El método utilizado es el método Directo clasificados por actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación, habidos durante el período sobre el que se informa.

NOTA 4.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

La incertidumbre de las variables económicas, que podrían repercutir en la no recepción de beneficios futuros, y riesgos que puede sufrir la compañía, se describe a continuación:

- **RIESGO DE MERCADO.-**

El comportamiento de factores externos, cambios en las variables macroeconómicas, políticas de Gobierno, o factores de riesgo como tasas de interés, inflación entre otras, ocasionan el riesgo de mercado el mismo que puede ocasionar de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe así como la disminución de demandantes en el negocio, debido a la falta de liquidez, lo que obligatoriamente inclina a las alianzas con financieras y menguar el riesgo de mercado.

- **RIESGOS DE CRÉDITO.-**

Cuando las contrapartes están indispuestas económicamente para cumplir con sus obligaciones contractuales, provocan el deterioro financiero de las cuentas. La compañía por lo general realiza contratos específicos para el servicio de arrendamiento que presta, asegurando que la transferencia de servicios se realice bajo riesgos mínimos de recuperación de capital, logrando bajar su riesgo crediticio y lograr el retorno de su inversión de manera más segura e inmediata.

- **RIESGO DE LIQUIDEZ.-**

El Capital de trabajo de la compañía para poder cumplir con sus objetivos, depende de la rotación de su flujo y así poder cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

El riesgo de liquidez de la compañía a permanecido durante el año con el índice superior de 1, por lo que no tuvo escases de recursos líquidos.

- **RIESGOS DE CAPITAL.-**

La compañía, no utiliza el sistema financiero, sus préstamos son de relacionados, por lo que la compañía establece prioridades en el rendimiento para los accionistas., y administra de tal manera que le permite continuar como negocio en marcha.

NOTA 5.- ÍNDICES FINANCIEROS EN EL AÑO 2016

- Los índices financieros de la Compañía "INMOBILIARIA LA MOTA S.A." al 31 de diciembre de 2016, muestran como a continuación se describe, con cifras finales del estado de situación financiera

INMOBILIARIA LA MOTA S. A.		
INDICES FINANCIEROS 2016		
Fuente: Estado de Situación al 31/12/2016		
INDICADORES	VALORES	
Indice de Solvencia		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	<u>78,583.15</u>	
	<u>40,737.32</u>	
INDICE = > 1	1.93	SI CUMPLE
Indice Estructural		
Patrimonio/Activo Total	<u>4,538,556.03</u>	
	<u>4,579,293.35</u>	
INDICE = > 0,30	0.99	SI CUMPLE
Indice de Endeudamiento		
Pasivo Total/Patrimonio	<u>40,737.32</u>	
	<u>4,538,556.03</u>	
INDICE = < 1	0.01	SI CUMPLE
Capital de Trabajo		
Activo Corriente-Pasivo Corriente	78,583.15	
	(40,737.32)	
	37,845.83	POSITIVO

NOTA 6.- RECLASIFICACION DE PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

- Algunas cifras de balances, del año 2015 se han reclasificado con el fin de hacerles comparables con las del ejercicio económico 2016.

NOTA 7.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de este grupo de activos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco del Pichincha	7.767	1.986
Saldos en balance	7.767	1.986

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS

El saldo de ésta cuenta a la fecha del balance incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes Nacionales	68.284	128.386
Saldos en balance	68.284	128.386

NOTA 9.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Desglose de cuentas tributarias se detalla así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito Tributario a Favor de la Empresa (IVA)	1.418	
Crédito Tributario a Favor de la Empresa (Imp. Rta)	417	
Saldos en Balance	1.835	-

NOTA 10.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Este detalle refleja los activos fijos de la empresa, su método de cálculo es en línea recta, considera para edificios 20 años de vida útil en cuanto al costo histórico, y 50 años vida, al costo revaluado, respecta la Norma tributaria del 5% anual y por los costos revaluados el 2% del saldo de vida útil

	<u>Costo Histórico</u> <u>2016</u>	<u>Depreciación</u> <u>Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u> <u>2016</u>	<u>Saldo Neto</u> <u>2015</u>
Terrenos	1.176.416		1.176.416	1.176.416
Edificios	4.688.375	-1.364.081	3.324.295	2.979.319
Maquinaria y Equipos	15.200	-15.200	-	-
Saldos en balance	5.879.991	-1.379.281	4.500.710	4.155.734

El movimiento de la cuenta en el periodo 2016 es como sigue:

	<u>Costo Histórico</u> <u>2015</u>	<u>aumentos</u>	<u>retiros</u>	<u>Costo Histórico</u> <u>2016</u>
Terrenos	1.176.416			1.176.416
Edificios	3.142.052	1.546.323		4.688.375
Maquinaria y Equipos	15.200			15.200
Saldos en balance	4.333.667	1.546.323	-	5.879.991

NOTA 11.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El siguiente detalle refleja lo que existe en este rubro :

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores Locales	16,599	117,037
Saldos en balance	16,599	117,037

NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Detalle con otras obligaciones :

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Con la Administración Tributaria	3,792	21,161
Con el IESS	79	
Por Beneficios de Ley a Empleados	408	
Participación a Trabajadores x Pagar del Ejercicio	1,627	
Saldos en balance	5,906	21,161

NOTA 14.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Detalle con otras obligaciones :

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Superintendencia de Compañías	14,739	11,599
Saldos en balance	14,739	11,599

NOTA 15.- PATRIMONIO

La composición del Patrimonio según libros es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital suscrito y pagado (a)	10,000	10,000
Reserva Legal	20,720	189,666
Reserva Facultativa y Estatutaria	189,666	19,210
Ganancias acumuladas	87,486	73,898
Resultados Acumul. NIIF - Revaluación Edificios	4,232,280	3,824,463
Resultados del Ejercicio	1,200	19,072
Saldos en balance	4,541,352	4,136,309

NOTA 16.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Las ventas se conforman de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas del 14 %	132,432	108,699
Ventas del 0 %	14,089	9,000
Saldos en balance	146,521	117,699

NOTA 17.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

El detalle de rubros componentes de estos gastos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos de Administración :		
Sueldos y Otras Remuneraciones	366	
Aportes a la Seguridad Social	44	
Bonificaciones Sociales e Indemnizaciones	76	
Honorarios a personas Naturales	4,969	
Imprenta y Reproducción	16	
Mantenimiento y Reparaciones	21,177	2,561
Servicios Básicos	11,563	8,018
Impuestos Contribuciones y Otros	27,610	
Depreciación Activos fijos	62,841	64,946
Gastos Financieros y Comisiones	3,272	
Otros Gastos Diversos	3,739	1,940
Saldos en balance	135,674	77,466

NOTA 18.- RESULTADO DEL EJERCICIO E IMPTO. A LA RENTA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE EMPLEADOS EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	10,847	40,233
(-) Participación de Empleados en las Utilidades 15%	1,627	
BASE IMPONIBLE GRAVADA	9,220	40,233
IMPUESTO A LA RENTA	8,019	21,161
RESULTADO DEL EJERCICIO	1,200	19,072

NOTA 19.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Desde la fecha de cierre de los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 hasta la fecha de emisión del presente informe en ABRIL 12 DE 2017, no se han producido eventos significativos que puedan afectar a las operaciones de la compañía.