

"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 LAMOTA 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 realizaran 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

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>	
	40,737.32	
INDICE = > 1	1.93	SI CUMPLE
Indice Estructural		
Patrimonio/Activo Total	<u>4,538,556.03</u>	
	4,579,293.35	
INDICE = > 0,30	0.99	SI CUMPLE
Indice de Endeudamiento		
Pasivo Total/Patrimonio	<u>40,737.32</u>	
	4,538,556.03	
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	<u><u>7,767</u></u>	<u><u>1,986</u></u>

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes Nacionales	68,284	108,799
Saldos en balance	<u><u>68,284</u></u>	<u><u>108,799</u></u>

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	<u><u>1,835</u></u>	<u><u>-</u></u>

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	<u>7,767</u>	<u>1,986</u>

NOTA 8.- ACTIVOS FINANCIEROS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes Nacionales	68,284	108,799
Saldos en balance	<u>68,284</u>	<u>108,799</u>

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)	1,115	
Saldos en Balance	<u>2,533</u>	<u>-</u>

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, respeta 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	<u>5,879,991</u>	<u>-1,379,281</u>	<u>4,500,710</u>	<u>4,155,734</u>

El movimiento de la cuenta en el período 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	<u>4,333,667</u>	<u>1,546,323</u>	<u>-</u>	<u>5,879,991</u>

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	
Saldos en balance	<u>16,599</u>	<u>-</u>

NOTA 12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Detalle con otras obligaciones :

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Con la Administración Tributaria	3,792	17,471
Con el IESS	79	
Por Beneficios de Ley a Empleados	408	
Participación a Trabajadores x Pagar del Ejercicio	1,627	
Saldos en balance	<u>5,906</u>	<u>17,471</u>

NOTA 13.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Detalle con otras obligaciones :

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Marco Rosero Cevallos		96,614
Saldos en balance	<u>-</u>	<u>96,614</u>

NOTA 14.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Detalle con otras obligaciones:

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

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	19,210
Reserva Facultativa y Estatutaria	189,666	189,666
Ganancias acumuladas	87,486	73,899
Resultados Acumul. NIIF - Revaluación Edificios	4,232,280	3,824,463
Resultados del Ejercicio	1,200	14,775
Saldos en balance	4,541,352	4,134,027

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		
LA RENTA	10,847	40,233
(-) Participación de Empleados en las Utilidades 15%	1,627	6,035
BASE IMPONIBLE GRAVADA	9,220	34,198
IMPUESTO A LA RENTA	8,019	7,524
RESULTADO DEL EJERCICIO	<u>1,200</u>	<u>26,675</u>

A : En la Conciliación Tributaria se incluye los Gastos No Deducibles por \$ 5990.92

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.



Sr. Marco Rosero

C. C. 1700300690

GERENTE GENERAL



Sr. Roberto Rosero

RUC No. 1703098812001

CONTADOR GENERAL