

INMOBILIARIA LAMOTA S.A. (En Liquidación)

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INMOBILIARIA LAMOTA S.A. (En Liquidación)

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros con las principales políticas aplicadas	11-31
Estado de Situación Financiera del sistema	
Estado de Resultados Integral del sistema.	

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD \$	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
SCVS	Superintendencia de Compañías Valores y Seguros

INMOBILIARIA LAMOTA S. A. (En Liquidación)
Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares Americanos)

	NOTAS	2018	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	3,762	1,221
Activos Financieros	4	290,825	185,259
Activos Por Impuestos Corrientes	5	17,379	15,848
Total Activos Corrientes		311,966	202,329
Activos no corrientes			
Propiedad y Equipo, neto	6	4,375,028	4,437,869
Total Activos no Corrientes		4,375,028	4,437,869
Total activos		4,686,994	4,640,198
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y Documentos por Pagar	7	6,679	950
Pasivos Por Impuestos Corrientes	5	4,853	15,211
Obligaciones por Beneficios acumulados	8	6,203	3,114
Otros Pasivos Corrientes	10	121,702	72,355
Dividendos	11	3,608	8,149
Total Pasivos corrientes		143,044	99,780
Obligaciones Por Beneficios definidos	12	276	-
Dividendos	11	8,149	-
Total Pasivos no Corrientes		8,425	
Total Pasivos		151,469	99,780

INMOBILIARIA LAMOTA S. A. (En Liquidación)
Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares Americanos)

	NOTAS	2018	2017
Patrimonio neto:	13		
Capital Pagado		10,000	10,000
Reservas		19,257	41,439
Resultados Acumulados		4,488,344	4,481,764
Resultados del Período		17,924	7,215
Total patrimonio de los accionistas		4,535,524	4,540,418
Total patrimonio neto y pasivos		4,686,994	4,640,198

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

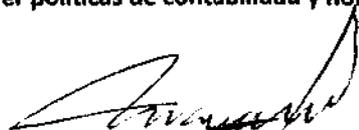

 Marco Rosero Cevallos
 Gerente General


 CPA, Roberto Rosero Cevallos
 Contador General

INMOBILIARIA LAMOTA S. A. (En Liquidación)
Estado de Resultado Integral
Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares Americanos)

	NOTAS	2018	2017
Venta de servicios	14	198,460	197,756
Utilidad bruta en ventas		198,460	197,756
Gastos de administración	15	(213,244)	(186,846)
(Pérdida) Utilidad en operación		(14,784)	10,911
Otros (gastos) ingresos:			
Gastos Financieros		(38)	(28)
Otros ingresos (gastos) , netos	14	41,949	-
		41,910	(28)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		27,126	10,883
Participación a trabajadores		4,069	1,632
Impuesto a la Renta		5,133	2,035
Utilidad neta	16	17,924	7,215
Resultado neto integral		17,924	7,215

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Marco Rosero Cevallos
 Gerente General


 CPA Roberto Rosero Cevallos
 Contador General

INMOBILIARIA LA MOTA S.A. (En Liquidación)
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en dólares Americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumul. por adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	10,000	20,720	20,720	168,946	4,232,280	87,486	1,200	4,541,352
Transferencia de resultados	-	-	-	-	-	1,200	(1,200)	-
Dividendos	-	-	-	-	-	(8,149)	-	(8,149)
Resultado ejercicio 2017	-	-	-	-	-	7,215	7,215	7,215
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	20,720	20,720	168,946	4,232,280	80,537	7,215	4,540,418
Transferencia de resultados	-	-	-	-	-	7,215	(7,215)	-
Reclasificación cuentas patrimoniales	-	(7,747)	(11,463)	-	-	19,210	-	-
Ajuste a otros ingresos	-	-	-	-	-	(19,210)	-	(19,210)
Dividendos	-	-	-	-	-	(3,608)	-	(3,608)
Reclasificación cuentas patrimoniales	-	(2,973)	-	-	-	2,973	-	-
Resultado ejercicio 2018	-	-	-	-	-	17,924	17,924	17,924
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000	10,000	9,257	168,946	4,232,280	87,117	17,924	4,535,524

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Marco Rosero Cevallos
Gerente General


CPA. Roberto Rosero Cevallos
Contador General

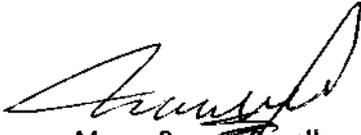
INMOBILIARIA LA MOTA S.A. (En Liquidación)
Estado De Flujos de Efectivo Por el Método Directo
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares Americanos)

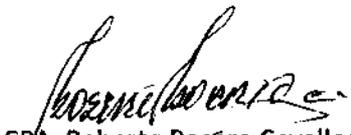
	NOTAS	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO		2,541	-6,545
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>48,521</u>	<u>1,604</u>
Clases de cobros por actividades de operación		112,320	80,781
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		112,320	80,781
Otros cobros por actividades de operación			
Clases de pagos por actividades de operación		-63,799	-79,177
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-60,513	-68,362
Pagos a y por cuenta de los empleados		-3,285	-4,270
Otras entradas (salidas) de efectivo			
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>-</u>	<u>-</u>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo			
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>-45,980</u>	<u>-8,149</u>
Dividendos	13	-4,541	-8,149
Pagos de préstamos			
Otras entradas (salidas) de efectivo	13	-41,439	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		2,541	-6,545
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		1,221	7,767
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	3	<u>3,762</u>	<u>1,221</u>

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA
(PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE
OPERACIÓN**

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	27,126	10,883
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	54,955	60,119
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	63,118	62,841
Ajustes por gastos en provisiones	1,039	946
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-5,133	-2,035
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-4,069	-1,632
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-33,560	-77,547
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-105,566	-116,975
(Incremento) disminución en otros activos	-1,530	-14,013
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	5,728	-15,649
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	79,619	57,616
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3,089	-2,792
Incremento (disminución) en otros pasivos	-14,900	14,265
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	48,521	-6,545

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Marco Rosero Cevallos
Gerente General


CPA. Roberto Rosero Cevallos
Contador General

1. Constitución y operaciones

La compañía INMOBILIARIA LAMOTA S.A. (En Liquidación), es una sociedad Anónima, creada el 7 de junio de 1993. Con registro Mercantil No. 1239 del tomo 1241. Su domicilio es la República del Ecuador y se localiza en la Av. De 10 de Agosto y de las Guayanas. 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.

2. Políticas contables significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para el año presentado.

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación) comprenden los estados de: Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, Cambios en el Patrimonio, Flujos de efectivo, y notas de revelación respectivas, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018. NIIF PARA PYMES sección 4,5,6 y 7

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y surgen de los registros contables de la Compañía.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación) han sido

preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36. NIIF para PYMES Sección 8 p.8.5

2.4 Estimaciones y juicios contables

Los estados financieros de la empresa INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación) han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018. NIIF para Pymes Sección 8 p.87

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus 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 reconocimiento.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tiene un efecto importante en los estados financieros. NIIF Sección 8 p.8,7

Recuperabilidad de las cuentas por cobrar. - La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y

Resumen de las Principales Políticas Contables

la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta. La Compañía mantiene una cartera efectiva, sus ventas son al contado, que provienen de los arrendamientos de sus bienes Inmuebles. NIIF sección 8 p. 8.7

Vida útil de propiedad y edificios - La propiedad y edificio se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de las vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda NIIF sección 8 p. 8.7

Deterioro de propiedad y edificios. - La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad y edificios a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos. NIIF sección 8 p.8.7

2.5 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía clasifica en este rubro, aquellas partidas de alta liquidez, incluye efectivo en caja y en la cuenta corriente bancaria de libre disponibilidad. NIIF sección 11 Pymes

2.6 Propiedad y Edificio NIIF Pymes Sección 17

Las partidas de propiedad y edificio son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Medición inicial. - La propiedad y edificio, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. La compañía hizo su primera revisión de los bienes Inmuebles en la primera adopción a Normas internacionales de NIIF Pymes, donde igualo el valor de sus propiedades según fichas prediales de los municipios competentes, en obediencia a la disposición del organismo de control SCVS, para el efecto, la

Resumen de las Principales Políticas Contables

compañía revisará cada 5 años los valores de libros para controlar el valor de su importe recuperable, para el cual se soportada en las fichas catastrales del impuesto predial de cada inmueble.

Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de adecuaciones y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles estimadas para el período actual son las siguientes:

Activos	Vida útil (en años)
Edificios	50

Retiro o Venta de propiedad y edificio. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad y edificio es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

2.7 Impuestos NIIF Pymes Sección 29

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias. - en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corrientes más el efectuado de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente.** - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 fueron del 22% para los dos años. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Resumen de las Principales Políticas Contables

- Impuesto a las ganancias diferido. - se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos impuestos son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

2.8 Provisiones y contingencias NIIF Pymes Sección 21

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

2.9 Pasivos por beneficios a empleados NIIF Pymes Sección 28 Sección 10, 11

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio: La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado, usando el "Método

Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado”, con el cual se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente.

Las disposiciones legales no prevén la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con tales planes, por lo cual estos califican como planes de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Beneficios por Terminación: Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a bonos por desempeño y las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador, tales como vacaciones, participación de los trabajadores en las utilidades de la Sucursal, fondos de reserva, décimo tercera y décimo cuarta remuneración.

2.10 Arrendamientos operativos NIIF Pymes Sección 20

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de forma lineal por el período estipulado en el acuerdo.

2.11 Reconocimiento de ingresos NIIF Pymes Sección 23

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, y los beneficios puedan ser medidos de manera fiable. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando la entidad ha transferido al arrendatario el beneficio de la renta, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir

de forma fiable.

2.12 Reconocimiento de costos y gastos NIIF Pymes Sección 2 y 5

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

2.13 Instrumentos financieros NIIF PYMES sección 11 y 12

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando y solo cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los instrumentos financieros de la Compañía están compuestos por el efectivo en caja y bancos, otras cuentas por cobrar, deudas comerciales y otras cuentas por pagar.

Cuentas por cobrar clientes. – En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro del valor de los activos. - Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo a través del efecto del descuento por el paso del tiempo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida del tiempo, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar a su vencimiento tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar a su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar a su vencimiento que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tan índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

2.14 Baja de activos y pasivos no financieros:

Activos financieros.- Un activo financiero (o cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado, o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Pasivos financieros. - un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.15 Cuentas por Pagar Comerciales y otras cuentas por pagar

La Compañía registra en este grupo contable a las obligaciones de pago a favor de proveedores relacionados y no relacionadas adquiridos en el curso normal de negocio y otras obligaciones tales como: otras obligaciones corrientes, anticipos de clientes y otros pasivos corrientes.

Se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente a su coto amortizado, de acuerdo al método de tasa de interés efectiva.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los

Resumen de las Principales Políticas Contables

períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIIF 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba

de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9, considerando y determinando no haber impacto en sus registros que alteren los estados financieros presentados, y nos reglamentamos en la aplicación de la Sección 11 y 12 que son las Normas NIIF equivalentes

NIIF 16: Arrendamientos

En enero de 2016, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (siglas en inglés IASB) publicó la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 16 relacionada a "Arrendamientos" con aplicación a partir del 1 de enero de 2019, se permitía su aplicación anticipada (Siempre que se aplique la NIIF 15).

La NIIF 16 elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual - es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

La NIIF 16, indica:

- Principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- Un modelo contable único del arrendatario y requiere que el arrendatario reconozca los activos y pasivos de los arrendamientos mayores a 12 meses de plazo.
- El arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de realizar pagos de arrendamiento.
- Mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador de la NIC 17, en consecuencia, un arrendador continúa clasificando sus arrendamientos como operativos o financieros

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de esta modificación en el futuro no tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y nos reglamentamos con la Sección 20 que es la equivalente a la NIIF 16

2.16 Gestión de riesgos

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los principales riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo de liquidez – La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de liquidez a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de patrimonio.

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2018	2017
Banco Pichincha	3,762	1,221
	3,762	1,221

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. en entidad local. Los fondos son de libre disponibilidad.

4. Activos Financieros

Las cuentas que componen el grupo de activos financieros de la compañía se resumen como sigue:

Diciembre 31,	2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales	6,922	
Clientes locales relacionados	292,417	184,259
Estimación de cuentas incobrables	(8,514)	
	290,825	184,259
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo Sueldos	-	1,000
	290,825	185,259

5. Activos y Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2018	2017
Retenciones en la fuente e IVA	2,678	336
Crédito tributario I Renta	14,701	15,512
Activos impuestos corrientes	17.379	15,848

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)**Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)**

Diciembre 31,	2018	2017
Impuestos por pagar	4,853	15,211
Pasivos impuestos corrientes	4,853	15,211

6. Propiedad y Equipo

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31,	2018	2017
Terreno	1,314,660	1,314,660
Edificio	4,550,131	4,550,131
	5,864,791	5,864,791
Menos depreciación acumulada	(1,489,763)	(1,426,922)
	4,375,028	4,437,869

El movimiento de propiedad y equipo, fue como sigue:

	2018	2017
Costo ajustado:		
Saldo inicial y final	5,864,791	5,864,791
Depreciación acumulada ajustada:		
Saldo inicial	1,426,922	1,364,081
Gasto del año	62,841	62,841
Saldo final	1,489,763	1,426,922

7. Cuentas Por Pagar Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Diciembre 31,	2018	2017
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	4,183	868
Otros proveedores	2,400	-
Otras cuentas por pagar:		
Instituto Ecuatoriano de Seguridad	96	82
	<u>6,679</u>	<u>950</u>

8. Obligaciones por beneficios acumulados

La obligación se refiere a:

Diciembre 31,	2018	2017
Beneficios sociales:		
Sueldos por pagar	1,095	710
Décimo Tercer Sueldo	428	421
Décimo Cuarto Sueldo	223	156
Vacaciones	388	195
	<u>2,134</u>	<u>1,482</u>
Participación Utilidades a Trabajadores	4,069	1,632
	<u>6,203</u>	<u>3,114</u>

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

9. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones fue como sigue:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Concepto	2018	2017
Utilidad antes de Impuesto a la Renta y participación Trabajadores	27,126	10,883
15% Participación Trabajadores	4,069	1,632
Utilidad para cálculo de Impuesto a la Renta	23,057	9,250
Gastos no deducibles	-276	-
Utilidad tributaria	22.781	9,250
<i>Impuesto a la renta causado: (1)</i>		
22% Impuesto a la renta causado	5,133	2,035
Anticipo calculado (2)	2.035	5,400
Retenciones en la Fuente realizadas en el período	14.126.	11,759
Crédito tributario de años anteriores	5,788	5,788
Impuesto a la renta corriente por pagar/cobrar	14,701	15,512

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, hasta el año 2017 se calculaba en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir de 2018, mediante la expedición de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se incrementó del 22% al 25% para sociedades constituidas en el Ecuador. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, así como para sociedades que no informen al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

- (2) 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, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

10. Otros pasivos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Diciembre 31,	2018	2017
Municipio de Quito I. Predial	121,702	65,829
Superintendencia de Compañías	-	6,526
	121,702	72,355

11. Dividendos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2018	2017
Dividendos corrientes	3,608	8,149
Dividendos largo plazo	8,149	-
	11,757	8,149

Por decisión de Junta, se establece el reparto de las utilidades acumuladas, correspondientes a los años 2015 al 2017, del 50% respectivamente en cada año; sin embargo, las mismas están pendientes de pago.

12. Obligación por Beneficios Definidos

Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS.

Provisión por Desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, en su artículo 185, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

Los movimientos al 31 de diciembre de 2018, de estas provisiones fueron:

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

	2018	2017
Jubilación patronal		
Saldo inicial	-	-
Provisión	217	-
	217	-
Desahucio		
Saldo inicial	-	-
Provisión	59	-
	59	-
	276	-

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en el otro resultado integral.

Mediante el suplemento 476 del Registro Oficial del 13 de agosto de 2018, fue expedido el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera en el que se establece que las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la expedición de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera no son gastos deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en el que el contribuyente realice la cancelación de la obligación por la cual se realizó la provisión.

13. Patrimonio

Capital Social. - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social es de 10,000 y está constituido por 10.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de USD\$ 1 cada una.

Reservas legales. - La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía,

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados. - El saldo de esta cuenta, cuando es positivo, está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidaciones de impuestos.

Al 31 de diciembre de 2018 un resumen de los componentes de la cuenta Resultados Acumulados es como sigue:

	2018	2017
Resultados acumulados	87,118	80,538
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez a NIIF a)	4,232,280	4,232,280
Reservas de Capital	168,946	168,946
	4,488,344	4,481,764
Utilidad del ejercicio	17,924	7,215
	4,506,268	4,488,979

a) **Resultados Acumulados por Adopción NIIF.** - Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se registraron en el Patrimonio en cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción NIIF". El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

14. Ingresos

Corresponden principalmente a los ingresos generados por el arrendamiento de los bienes inmuebles. Para el 2018 y 2017 un resumen de los ingresos, fue como sigue:

Diciembre 31,	2018	2017
---------------	------	------

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)**Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)**

Ventas con Iva	182,130	176,710
Ventas sin IVA	16,330	21,046
	198,460	197,756

Diciembre 31,	2018	2017
Otros Ingresos		
Reintegro de pasivos años anteriores no cancelados b)	22,739	
Reintegro de 15% trabajadores de la cuenta patrimonial Reservas a)	19,210	
	41,949	

- a) Al 31 de diciembre de 2018 en el rubro otros ingresos, incluye el valor de USD\$19,210; que correspondió a utilidades de participación trabajadores de años anteriores el mismo que se trasladó a patrimonio en el año 2013 (Futuras Capitalizaciones) por la razón que la Compañía no tenía empleados en relación de dependencia (registró que en determinado año era lo correcto); sin embargo por pedido de la Superintendencia de Compañías y Seguros en revisión actual que lo están efectuando en el proceso de intervención, solicita reversar del patrimonio y registrar a otros ingresos para el año 2018
- b) Al 31 de diciembre de 2018 en el rubro Reintegro de pasivos años anteriores no cancelados, incluye el valor de USD\$22,739; que correspondió al reintegro de pasivos que superaron los 5 años sin pago por concepto de Otros Beneficios Empleados.

15. Gastos de administración

Un detalle es como sigue:

Diciembre 31,	2018	2017
Gastos administrativos	6,374	6,200
Beneficios sociales empleados	11,136	1,710
Arriendos y condominios	540	540
Suministros y materiales	44	169
Gastos servicios básicos	19,699	16,149
Impuestos y contribuciones	85,831	85,230
Depreciación activos fijo	62,841	62,841

INMOBILIARIA LAMOTA S.A (En Liquidación)

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

Otros Gastos Administración	26,779	14,007
	213,244	186,846

16. Sanciones

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA LAMOTA S.A. (En Liquidación), a sus directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA LAMOTA S.A. (En Liquidación), a sus directores o Administradores, por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017.

17. Hechos relevantes y eventos subsecuentes

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones de las entregadas y revisadas por el auditor


Marco Rosero Cevallos
Gerente General


CPA. Roberto Rosero Cevallos
Contador General