

**INMOBILIARIA ROSWELL INMOROSWELL CIA. LTDA.**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**1. Información General**

INMOBILIARIA ROSWELL INMOROSWELL CIA. LTDA. fue constituido el 19 de agosto de 1996, inscrita en el Registro Mercantil el 16 de octubre de 1996, tiene por objeto social el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.

Actualmente la compañía está dedicada al alquiler de bienes inmuebles.

La compañía no pertenece a ningún grupo económico. Se encuentra ubicada en la ciudad de Quito, Calle Mañosca 472 y Avenida Republica.

**2. Resumen de las principales políticas contables**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Las políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

**2.1. Bases fundamentales**

Los estados financieros corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre del 2016 y se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

**2.2. Bases de presentación**

Los estados financieros se encuentran presentados en cumplimiento con la NIC 1. El Estado de Resultados Integral se presenta clasificado por función. El Estado de Flujos de Efectivo se presenta por el método directo.

Se presentan estados financieros comparativos para los periodos 2016 y 2015.

La presentación de los estados financieros conforme a la NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio o complejidad a las aéreas donde la hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares americanos, siendo el dólar la moneda funcional de la empresa. Los valores se encuentran redondeados, excepto cuando se indica lo contrario.

### 2.3. Hipótesis de Negocio en Marcha

Se han elaborado sus estados financieros bajo el supuesto de empresa en marcha, pues la administración no tiene intenciones de liquidar la compañía, ni de cesar sus actividades.

### 2.4. Propiedades. Planta y equipo

Por decisión de la administración todos los elementos de Propiedades, planta y equipo se miden de acuerdo al Modelo del Costo.

El costo inicial incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos. Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes estimaciones:

Edificios	40 años
Equipos de computación	3 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Sin embargo, para el caso de las propiedades se ha considerado una vida útil de 45 años, diferente al tratamiento que se ha estado aplicando mediante la consideración de una vida útil de 20 años.

La estimación de la vida útil así como del valor residual se ha tomado del Informe de Tasación del año 2010 obtenido del Municipio de Quito, en donde se establecen las siguientes estimaciones:

Propiedad	Vida útil restante
Oficina	40 años

Se ha considerado que la estimación realizada para el año 2010 es aplicable para el año 2012 por cuanto no han existido diferencias significativas en el avalúo de las propiedades que se deban reconocerse.

Si la estimación difiriera en periodos posteriores ocasionaría un gasto mayor de depreciación que disminuiría la utilidad de la compañía y que implicaría un ajuste en los cálculos de impuesto diferido.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias- netas".

#### **2.5. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales son valores debidos por clientes por ventas de servicios realizadas en el curso normal de las actividades. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal del negocio), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por el costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por las pérdidas por deterioro de valor (incobrables).

#### **2.6. Efectivo y Equivalente del Efectivo.**

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

#### **2.7. Cuentas comerciales por Pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las actividades de la empresa. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de las operaciones, si fuese superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

## **2.8. Obligaciones Financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se hayan incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los recursos obtenidos (netos de los costos necesarios para la obtención) y el valor a pagar se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea de crédito. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se producen la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizara como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

## **2.9. Costos por intereses**

Los costos por intereses generales y específicos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de los activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de estos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

Los ingresos financieros obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costos por intereses susceptibles de capitalización.

## **2.10. Impuestos Corrientes y Diferidos**

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. La dirección evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en la que la regularización fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método del pasivo, por las diferencias temporarias que rugen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del

reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuesto diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuestos corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos serán revisados a la fecha de cada estado financiero.

Aún si la empresa presentara pérdidas tributarias debería pagar el equivalente a un impuesto mínimo por la aplicación del cálculo del anticipo de impuesto a la renta que, de acuerdo al artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno" el mismo que indica que la empresa deberá pagar un anticipo de impuesto a la renta, que constituye la suma matemática de los siguientes rubros:

- a) El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- b) El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- c) El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- d) El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo constituye crédito tributario para el pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso. Si en el ejercicio fiscal, el contribuyente reporta un Impuesto a la Renta Causado superior a los valores cancelados por concepto de Retenciones en la Fuente de Renta más Anticipo; deberá cancelar la diferencia.

Adicional al impuesto a las ganancias (Impuesto a la Renta) la empresa está obligada a cumplir con el pago de una serie de tributos por su actividad así como por constituirse una compañía, estos tributos comprenden: Patente Municipal, 1.5 x mil.

## **2.11. Beneficios a empleados**

#### **a) Beneficios Post- Empleo**

La empresa cuenta con planes de beneficios definidos (Jubilación Patronal) en los cuales se establece el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicio y remuneración.

El pasivo reconocido en el balance respecto de los planes de beneficios definidos es el valor actual de la obligación por beneficios definidos en la fecha de balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan, junto con los ajustes por los costos por servicios pasados no reconocidos. La obligación por beneficios definidos se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de unidad de crédito proyectada. El valor actual de la obligación por prestación definida se determina descontando los flujos de salida de efectivos futuros estimados utilizando los tipos de interés de bonos empresariales de alta calidad denominados en la misma moneda en la que se pagarán las prestaciones, y cuyos plazos de vencimiento son similares a los de las correspondientes obligaciones. En aquellos países en los que no existe un mercado desarrollado para dichos bonos, se utilizan los tipos de mercado de bonos del estado.

Las pérdidas y ganancias actuariales que surgen de ajustes por la experiencia y cambios en las hipótesis actuariales se cargan o abonan al patrimonio neto en el otro resultado integral en el periodo en el que surgen.

Los costos por servicios pasados se reconocen inmediatamente en el resultado a menos que los cambios en el plan de pensiones estén condicionados a la continuidad de los empleados en servicio durante un periodo de tiempo específico (periodo de consolidación). En este caso, los costos por servicios pasados se amortizan según el método lineal durante el periodo de consolidación.

#### **b) Beneficios por terminación**

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la empresa de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La empresa reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada. Cuando se hace una oferta para promover la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptarán la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

### **2.12. Provisiones y contingencias**

Las provisiones se reconocen en el balance cuando:

a) La empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado.

b) Es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar tal obligación

c) Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de la formulación de las cuentas anuales y son reestimadas en cada cierre contable. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

Si la salida de recursos es posible de ocurrencia tal situación será revelada en notas, sin embargo si la salida de recursos es remota no se realizará ninguna referencia en los estados financieros ni en las notas.

#### **2.13. Reconocimiento de los Ingresos**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se pueda determinar el grado de realización de la prestación del servicio y cuando se puedan determinar los costos incurridos con fiabilidad.

#### **2.14. Distribución de los Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la empresa se reconoce como pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la empresa o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

#### **2.15. Capital Social**

El capital social esta representado por participaciones.

#### **2.16. Reservas**

La empresa, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio, se tomara un porcentaje no menor del 5%, destinado a formar parte de la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

Entendiéndose por utilidad liquida, la que se determina en el Estado de Resultados, después del 15% de participación trabajadores y del cálculo del impuesto a la renta.

## 2.17. Gastos

Los gastos se reconocen por el método del devengo en el periodo en el que se incurren, corresponden a partidas que constituyen decrementos en los beneficios económicos y que para su liquidación es necesario el desprendimiento de un activo o el aumento de un pasivo.

Los gastos dentro de la empresa se clasifican por función en los siguientes grupos:

### a) Costos de Venta

Corresponden a los valores que la empresa requiere incurrir para realizar su gestión de comercialización y venta. Además de los costos en los que incurre para prestar el servicio.

### b) Gastos de Administración

Corresponden a los valores que la empresa requiere incurrir para garantizar la operatividad de sus servicios.

### c) Costos Financieros

Corresponden a los valores que la empresa requiere incurrir para acceder al financiamiento que las actividades de la empresa demanda.

### 3. Información relevante de las partidas de los estados financieros

#### 3.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

3.1.1. El efectivo y los equivalentes de efectivo se componen de los saldos en caja y bancos expresados en dólares americanos. La composición del rubro al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016	2015
Caja – Bancos	1.053	789

3.1.2. Se considera para el estado de flujos de efectivo y equivalentes de efectivo, el saldo de efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias. Asimismo se restan para efectos de dicho estado los sobregiros bancarios y en el estado de posición financiera, estos últimos se reclasifican como pasivo corriente.

3.1.3. La empresa al cierre del periodo no presenta restricciones sobre el efectivo y equivalentes de efectivo.

#### 3.2. Instrumentos Financieros

3.2.1. La composición del rubro al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es la siguiente:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	2016	2015
Clientes	16.805	58.839
Otras Cuentas por Cobrar	11.507	19.586
	28.312	78.425

#### 3.3. Impuestos Anticipados

3.3.1 La composición del rubro al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es la siguiente:

Retenciones	2016	2015
Crédito Tributario IVA	3.678	2.217
Crédito Tributario IR	3.567	3.161
	7.245	5.378

#### 3.4. Propiedades, planta y equipo

3.4.1. La composición de este rubro al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipos Bruto</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2015</b>
Muebles y Enseres	51.518	51.518
Equipo de Computación	2.434	2.434
Vehículos	-	-
Terreno (Propiedades de inversión)	9.820	9.820
Oficina (Propiedades de inversión)	63.254	63.254
	<b>127.026</b>	<b>127.026</b>

<b>Depreciación Acumulada y Deterioro de Valor Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2015</b>
Muebles y Enseres	(27.500)	(22.349)
Equipo de Computación	(2.143)	(1.937)
Vehículos	-	-
Oficina (Propiedades de inversión)	(11.860)	(9.883)
	<b>(41.503)</b>	<b>(34.169)</b>

<b>Clases de Propiedades, Planta y Equipos Neto</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2015</b>
Muebles y Enseres	24.018	29.169
Equipo de Computación	291	497
Vehículos	-	-
Oficina (Propiedades de inversión)	51.394	53.371
	<b>75.703</b>	<b>83.037</b>

### 3.5. Acreedores Varios

La composición de este rubro al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es la siguiente:

<b>Cuentas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuentas Por Pagar	-	-
Impuesto a la Renta	1.109	2.237
Otros Pasivos	7.909	72.519
	<b>9.018</b>	<b>74.756</b>

### 3.6. Capital Social

3.6.1. El capital suscrito y pagado de **INMOBILIARIA ROSWELL INMOROSWELL CIA. LTDA.** al final del 2016 es de US\$ 400.00 participaciones de un valor nominal de US\$.1 cada una.

3.7.2. Los cambios en el Patrimonio se encuentran detallados en el Estado de Cambios en el Patrimonio, el mismo que no presenta movimientos en otros resultados integrales.

### 3.7. Ingresos

Al 31 de diciembre esta cuenta se compone de los valores facturados a clientes en el alquiler de bienes muebles. A continuación un detalle de los principales grupos de ingresos:

Partidas	2016	2015
Arriendos	90.441	91.574

### 3.8. Gastos Administrativos

En este rubro se registran los gastos de administración y ventas como pago de personal administrativo, contribuciones a organizaciones, así como depreciaciones, a continuación un detalle de estos gastos:

Partidas	2016	2015
Gastos Administrativos	72.121	66.141

### 3.9. Situación Tributaria

En el ejercicio 2015 se provisionó impuesto a la renta, ya que la Compañía generó impuesto a la Renta por pagar. El detalle de la conciliación tributaria efectuada se detalla a continuación:

Información de la conciliación tributaria presentada	2015
Utilidad del Ejercicio	8.100
Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	-
Más: Gastos no Deducibles	2.469
Menos: Otras Partidas Conciliatorias	(400)
Base Imponible para el cálculo del impuesto a la renta	10.169
Gasto del impuesto a la renta	2.237

Información de la conciliación tributaria presentada	2016
Utilidad del Ejercicio	1.130
Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	-
Más: Gastos no Deducibles	2.696
Menos: Otras Partidas Conciliatorias	(400)
Base Imponible para el cálculo del impuesto a la renta	3.427
Gasto impuesto a la renta	1.109

### **Cam bios en el Régim en legal tributario**

El 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régim en Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria. Esta nueva reforma legal incluye cambios al Código Tributario, a la Ley de Régim en Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los cambios reglamentarios que requieren las recientes reformas, no han sido expedidos. Dichas reformas, en su mayor parte, estarán vigentes a partir de enero de 2010 y sus impactos más importantes se refieren a la grabación de los dividendos, anticipo mínimo, reinversión, precios de transferencia y partes relacionadas, impuesto al valor agregado en importación de servicios y en derechos, entre otras normas.

### **Reformas**

El 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones, el propósito de este código es regular el proceso productivo en las etapas de productivas, orientadas a la realización del buen vivir. La normativa buscar atraer la inversión, fomentar la producción y generar empleo, lo cual dinamizará la economía del país, con énfasis a las micro, pequeñas y medianas empresas. Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este código, así como las sociedades que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta, durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Prevé que la reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la ley de Régim en Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva: durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24% en el ejercicio fiscal 2012, será del 23%; y, a partir del ejercicio fiscal 2011, la tarifa adelante, del 22%. Cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dicha zona, la deducción será la misma y por un período de cinco años.

Por iniciativa del inversionista, se permite suscribir de inversión, los que se celebrarán mediante escritura pública, en la que constará el tratamiento que se le otorga a la inversión bajo el ámbito de este código y su reglamento. Además, se crea el Registro Único de las Micro, Pequeña y Mediana Empresa (MIPYMES) como una base de datos a cargo del Ministerio que presida el Consejo Sectorial de la Producción, que se encargará de administrarlo; para lo cual, todos los ministerios sectoriales deberán entregar oportunamente la información que se requiera para su creación y actualización permanente.

### **3.10. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Dominic Straessle Moser  
Presidente Ejecutivo

Pablo Tapia  
Contador General