

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA. INMOSYSTEM

(Expresados en US dólares)

### 1) Entidad que Reporta

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA. INMOSYSTEM Se constituyó como compañía limitada mediante escritura pública de fecha 13 de agosto de 1996, tiene como objeto social cualquier acto lícito de comercio, y en especial los relacionados con el ámbito de los bienes raíces.

SISTEMA INMOBILIARIO DEL ECUADOR CIA. LTDA. INMOSYSTEM Tiene su domicilio social en la Av. 12 de Octubre N24-528 y Luis Cordero, Edif. World Trade Center, Torre B, Piso 12, en la ciudad de Quito.

### 2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

#### a. Declaración del Cumplimiento

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.Cl.004, del 21 de agosto del 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades (NIIF para Pymes) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB). Están presentados en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólares de los Estados Unidos de América)

#### b. Base de presentación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

#### c. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (USD). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

#### d. Uso de Estimaciones y Juicios

La información contenida en los Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Pymes. Las estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

### 3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros y en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2015.

#### a. Clasificación de Saldos corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos 12 meses siguientes a la fecha de período sobre el que se informa.

#### b. Instrumentos financieros

##### i. Deudores comerciales y cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan de contado, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

##### ii. Efectivo y equivalente de Efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazos.

##### iii. Pasivos financieros no derivados

##### iv. Capital

El capital social autorizado está compuesto por acciones que son clasificados como patrimonio

#### c. Propiedad, Planta y Equipo

##### i. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado

La propiedad, planta y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ello beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable

La propiedad, planta y equipo se presenta principalmente a su costo. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementan la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte que reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, equipos y mobiliario son reconocidos en el estado de resultados integrales cuando se incurren.

iii. Depreciación.

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calculan sobre el método depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación de vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados listos para su uso.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

Instalaciones	20 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Si existe algún indicio de que ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

d. Inventarios

i. Inventarios

Los bienes de propiedad de la Inmobiliaria, están formando parte del inventario, ya que no son de uso de la empresa, estos se encuentran arrendados, pero están disponibles para la venta.

e. Deterioro

En cada fecha sobre la que informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos, e inventarios para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado(o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro de valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

f. Provisiones

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesarias para cancelar la obligación.

g. Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio

El código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución. La Compañía registra anualmente esta provisión tanto jubilación patronal y el desahucio en base estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado.

h. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias de giro del negocio, así como obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

i. Impuestos a las ganancias

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos aprobadas en la Ley de régimen Tributaria en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

j. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

k. Reconocimiento de los ingresos de las actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la presentación de servicios en el curso ordinarios de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir. Los ingresos provenientes de la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al

comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con *suficiente fiabilidad*, no hay participación continua de la administración con los bienes, el monto del ingreso puede ser medido con *suficiente fiabilidad*.

l. Reserva Legal

La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual apropiado como *reserva legal* hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social en el caso de Sociedades anónimas y del 20% en el caso de compañías Limitada. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

m. Gastos operación

Los gastos son reconocidos por la compañía con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconocen inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

n. Estado de Flujo de Efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto *operacional* utilizando en es este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

A. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

Al 31 de Diciembre	2015	2014
Bancos	1,590.33	917.58
Cajas	25,000.00	0.00
Total	26,590.33	917.58

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, correspondientes a depósitos en cuentas corrientes y son de libre disposición.

B. Cuentas y Documento por cobrar

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

Al 31 de Diciembre	2015	2014
Cuentas por cobrar clientes (1)	9,004.16	2,188.96
(-) Provisión de cuentas incobrables y deterioro (2)		
Total	9,004.16	2,188.96

(1) Los valores razonables de las cuentas por cobrar a clientes correspondientes a un análisis específico por cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranza.

(2) La Compañía no constituye provisiones por la naturaleza de las ventas.

#### C. Activos Intangibles

La empresa no dispone de Activos Intangibles.

#### D. Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar

Un resumen de la cuenta fue como sigue

<b>Al 31 de Diciembre</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Cuentas y documentos por pagar corrientes	2,817.38	10,107.91
Otras cuentas y documentos por pagar corrientes	<u>19,687.68</u>	<u>6,872.32</u>
<b>Total</b>	<b>22,505.06</b>	<b>16,980.23</b>

#### E. Obligaciones con los trabajadores

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores fue como sigue:

<b>Al 31 de Diciembre</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	814.37	1,106.57
<b>Total</b>	<b>814.37</b>	<b>1,106.57</b>

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

#### F. Jubilación Patronal y desahucio

De acuerdo con la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y desahucio corresponde por su características a una presentación post-empleo consistente en una prestación definida. La obligación del empleador consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuros y el cumplimiento de ciertos requisitos, la compañía asume los riesgos por pérdidas actuariales debido a factores demográficos o financieros.

De acuerdo a NIC 39, los activos del plan de beneficios se refieren al valor de mercado de las inversiones eventualmente mantiene el fondo. En el caso de las reservas de jubilación patronal y desahucio, no existen activos, son exclusivamente reservas contables.

#### G. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, está constituido por USD 400.00

#### H. Resultados Acumulados

La Empresa tiene Utilidades a disposición de los socios \$17,193.95, y Pérdidas Acumuladas por \$11,339.74.

#### I. Resultados Neto del Ejercicio

Corresponde a ganancias obtenidas en el ejercicio 2015. Al 31 de diciembre ascienden a \$3,599.51.

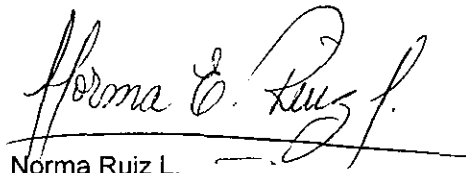
#### J. Sanciones

De la Superintendencia de Compañías.- No se han aplicado sanciones a la compañía a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2015.

De otras autoridades administrativas.- No se han aplicado sanciones a la compañía a sus Directores o Administrativas, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre del 2015.

#### K. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de aprobación de los Estados Financieros (31 de marzo del 2016) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norma E. Ruiz L.', written over a horizontal line.

Norma Ruiz L.  
Contadora