

## ***INMOLATINA S.A.***

*Urbanización Río Grande, Solar A-2*

*Km. 0.5 Av. Samborombón*

*RUC 0990915792001*

*EXP. 55279*

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

#### **I. Información General**

INMOLATINA S.A., es una sociedad anónima radicada en el Ecuador, con Registro Único de Contribuyentes número 0990915792001, tiene como objeto social Actividades Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

Fue constituida el 26 abril de 1988.

##### **1.1. Base de presentación de los Estados Financieros**

Los presentes Estados Financieros de INMOLATINA S.A; al 31 de Diciembre del 2016, están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera que han sido emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Estas Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) fueron aplicadas desde el 1 de Enero de 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2016, han sido aprobados en reunión de accionistas el día 18 del mes de Marzo del 2017.

## **INMOLATINA S.A.**

*Urbanización Río Grande, Solar A-2*

*Km. 0.5 Av. Sauborandón*

*RUC 0990915792001*

*EXP. 55279*

### **1.1.1. Cambios en políticas contables**

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas para el período 1 de enero de 2016 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

En el análisis realizado en el año se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

La aplicación de las NIIF, incurre más que en nada en cambios de parámetros contables para lo cual la compañía ha adaptado el esquema del plan de cuentas bajo los formatos estándares publicados por el ente regulador, Superintendencia de Compañías a través de su portal web.

### **1.1.2. Moneda Funcional y de Presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se miden al dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

### **1.2. Información financiera por segmentos**

La información sobre los segmentos de operación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad para la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité directivo encargado de la toma de decisiones estratégicas.

### **1.3. Uso de Juicios y Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas con regularidad, dichas estimaciones contables son reconocidas en el período en que ésta es revisada y en cualquier período futuro sobre el que tengan efecto.

## **INMOLATINA S.A.**

Urbanización Río Grande, Solar A-2

Km. 0.5 Av. Sumborondón

RUC 0990915792601

EXP. 55279

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

- ✓ Estimación de la vida útil de propiedad, planta y equipos.
- ✓ Cálculo del valor razonable de los componentes de propiedades, planta y equipos.
- ✓ Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- ✓ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones.
- ✓ Impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos ejercicios.

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los estados financieros desde el año 2012, que actualmente se las mantiene para este período 2016.

#### **2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras locales y del exterior, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como Obligaciones con Instituciones Financieras, en el pasivo corriente.

	2016	2015	Variación
Caja	10.00	10.00	-
Bancos Locales	1,432.64	22,435.63	(-20,912.99)
Total de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1,432.64	22,435.63	(-20,912.99)

## **INMOLATINA S.A.**

Urbanización Río Grande, Solar A-2

Km. 0.5 Av. Samborombón

RUC 6990915792001

EXP. 55279

### **2.2. Documentos y Cuentas por Cobrar**

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se analizan objetivamente de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados.

	2016	2015	Variación
Cuentas por Cobrar	102.745,76	91.705,76	11.040,00
Clientes	102.745,76	91.705,76	11.040,00

### **2.3. Propiedad, Planta y Equipo**

Los componentes de Propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación; y, deterioro del valor cuando existan indicios del mismo. El costo histórico 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, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir hacia la entidad 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 económico en que se incurre en el mismo.

Los Terrenos no se deprecian. La depreciación en los demás componentes de Propiedades, Planta y Equipos se calcula usando el método lineal de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas que se detallan a continuación:

## **INMOLATINA S.A.**

Urbanización Río Grande, Solar A-2

Km. 0.5 Av. Saniborondón

RUC 0990915792001

EXP. 55279

Edificios	20 años
Maquinarias y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Herramientas	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de Computación	3 años

La compañía reconocerá el deterioro del valor de los activos cada vez que exista un indicio del valor recuperable de sus activos y unidades generadoras de efectivos, de existir dicho deterioro se reconocerá directamente al resultado del ejercicio económico en que se incurran.

	2016	2015	Variación
OTRAS PROPIEDADES	16,128.00	16,128.00	(-)
PLANTA Y EQUIPO			
Depreciación	-4,190.27	-2,577.47	-1,612.80
	\$ 11,937.73	13,550.53	(1,612.80)

### **2.4. Propiedad De Inversión**

Se muestra al costo de las Propiedades de Inversión desglosando Terrenos ajustado por revalorización conforme a la níc 16.

	2016	2015	Variación
P.I. TERRENOS	288,273.60	288,273.60	0
P.I. EDIFICIOS	350,960.42	350,960.42	0
	639,234.03	639,234.03	0

## ***INMOLATINA S.A.***

*Urbanización Río Grande, Solar A-2*

*Km. 0.5 Av. Sanborondón*

*RUC 0990915792001*

*EXP. 55279*

### **2.5. Documentos y Cuentas por Pagar**

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente al valor razonable.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Variación</u>
Cuentas por Pagar	8,880.00	8,880.00	(0.00)
Proveedores	8,880.00	8,880.00	(0.00)

### **2.6. Otros Pasivos No Corrientes**

Este rubro registra el saldo de las Cuentas por pagar No Relacionadas, según comparativo 2016 y 2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Variación</u>
Otras Pasivos No Corrientes	2,059.00	2,059.00	(0.00)
Administración Tributaria	2,059.00	2,059.00	(0.00)

## ***INMOLATINA S.A.***

*Urbanización Río Grande, Solar A-2*

*Km. 0.5 Av. Samborombón*

*RUC 0790915792001*

*ENP. 55279*

### **2.7. Patrimonio Neto**

#### **a). Capital Social.-**

El capital social suscrito al 31 de Diciembre de 2016, está representado por 20.000 acciones ordinarias nominativas de cuatro centavos de dólar de Estados Unidos de América cada una, cuya suma es de \$ 800,00 dólares, cada una totalmente suscrita, pagada y distribuida de la siguiente forma:

DETALLE DE ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS			
ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	RUC O CEDULA	VALOR DE ACCIONES
ING. ROSSANA LEONE P. DE MUÑOZ	ECUATORIANA	0906531615	0.04
ACCENT ENTERPRISES LLC.	EE. UU.	SE-G-00001076	799.96
TOTALES			800,00

#### **b) Reservas**

Se clasifican en este rubro patrimonial las Reservas Legales reconocidas por las leyes expedidas por los organismos de control.

### **2.8. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos de actividades ordinarias proceden de Alquiler de vivienda, los ingresos se miden a valor razonable de la contraprestación recibida.

### **2.9. Gestión de Riesgos**

Estos riesgos estarían dados más por factores exógenos, tales como disposiciones o cambios en las leyes, sean de nivel municipal o fiscal.

## ***INMOLATINA S.A.***

*Urbanización Río Grande, Solar A-2*

*Km. 0.5 Av. Samborombón*

*RUC 0990915792601*

*EXP. 55279*

### **2.10. Hechos Posteriores**

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y el 18 de Marzo de 2017, fecha en que los accionistas aprobaron los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten de manera significativa a la interpretación de los mismos.

  
.....  
Ing. Rossana Leone de Muñoz  
GERENTE GENERAL

  
.....  
Ing. Mariela Tosla Indio  
CONTABORA