

INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados Financieros Consolidados

Correspondientes a los períodos terminados al
31 de Diciembre de 2015 y 31 de Diciembre del 2016

El presente documento consta de:

- Estado de Situación Financiera Consolidado - Comparativo
- Estado de Resultados Consolidado – Comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado - Comparativo
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado - Comparativo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados

INDICE

ENUNCIADO	PAG.
Estado de Situación Financiera Consolidado – Comparativo	3
Estado de Resultado Integral Consolidado – Comparativo	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado – Comparativo	6
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado – Método Directo – Comparativo	7
Notas Explicativas a los Estados Financieros Consolidados	8
1. Información General	8
1.1. Bases de Presentación de los Estados Financieros Consolidados	8
1.1.1. Cambios en las Políticas Contables	8
1.1.2. Moneda Funcional y de Presentación	9
1.2. Información Financiera por Segmentos	9
1.3. Uso de Juicios y Estimaciones	9
1.3.1. Explicación resumida de los ajustes de conversión de NEC a NIIF para PYMES	10
2. Resumen de las principales políticas contables	10
2.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo	11
2.2. Cuentas y Documentos por Cobrar	11
2.3. Inventarios	11
2.4. Propiedades, Planta y Equipos	11
2.5. Documentos y Cuentas por Pagar	12
2.6. Obligaciones con Instituciones Financieras	13
2.7. Impuestos Corrientes y Diferidos	13
2.8. Beneficios a los Empleados	14
2.9. Capital Social	14
2.10. Reconocimiento de Ingresos	14
3. Ingresos de Actividades Ordinarias	15
4. Efectivos y Equivalentes al Efectivo	16
5. Activos Financieros	15
6. Activos por Impuestos Corrientes	16
7. Propiedades, Planta y Equipos	17
8. Propiedades de Inversión	17
9. Cuentas y Documentos por Cobrar	18
10. Cuentas y Documentos por Pagar	18
11. Otras Obligaciones Corrientes	18
12. Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	19
13. Capital Social	19
14. Hechos Posteriores	19

➤ ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Al 31 de Diciembre del 2016

	NOTAS	2.016	2.015	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4			
Caja-Bancos		25.525,37	44.290,12	-18.764,75
Inversiones-Temporales		0,00	0,00	0,00
				0,00
ACTIVOS FINANCIEROS	5			
Activos Financieros Mantenidos Hasta su Vencimiento		0,00	0,00	0,00
Documentos y Cuentas por Cobrar No Relacionados		102.745,76	91.705,76	11.040,00
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionados		0,00	0,00	0,00
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas		0,00	0,00	0,00
Otras Cuentas por Cobrar		1.131,01	1.767,78	-636,77
(-) Provisión Cuentas Incobrables		0,00	0,00	0,00
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE	6			
Crédito Tributario (IVA)		0,00	0,00	0,00
Crédito Tributario (IR)		0,00	0,00	0,00
CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11)				0,00
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTES		129.402,14	137.763,66	-8.361,52
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	7			
Terrenos		0,00	0,00	0,00
Edificios		0,00	0,00	0,00
Construcciones en Curso		0,00	0,00	0,00
Instalaciones		0,00	0,00	0,00
Muebles y Enseres		0,00	0,00	0,00
Maquinarias y Equipos		8.960,00	8.960,00	0,00
Naves, Aeronaves, Barcazas y Similares		0,00	0,00	0,00
Equipos de Computación		0,00	0,00	0,00
Vehículos		0,00	0,00	0,00
Otros Propiedades, Planta y Equipos		7.168,00	7.168,00	0,00
(-) Dep. Acum. Propiedades, Planta y Equipos		-4.190,27	-2.577,47	-1.612,80
(-) Deterioro Acumulado PPE		0,00	0,00	0,00
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	8			
Terrenos		288.273,60	288.273,60	0,00
Edificios		453.409,40	453.409,40	0,00
(-) Dep. Acum. Propiedades de Inversión		-10.244,90	-10.244,90	0,00
ACTIVOS INTANGIBLES				
Marcas, Patentes, Derechos de Uso y Similares		0,00	0,00	0,00
Otros Activos Diferidos		0,00	0,00	0,00
(-) Amortización Acumulada Intangibles		0,00	0,00	0,00
Activos Financieros No Corrientes	9			
Documentos y Cuentas por Cobrar LP		13.693,95	13.030,00	663,95
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
Inversiones en Subsidiarias		0,00	0,00	0,00
Otras Inversiones		0,00	0,00	0,00
Otros Activos No Corrientes		0,00	0,00	0,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		757.069,78	758.018,63	-948,85
TOTAL DE ACTIVOS		886.471,92	895.782,29	-9.310,37

**Las Notas 1 a 15, forman parte integral de los Estados Financieros de
INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA**

➤ ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO
Al 31 de Diciembre del 2016

	NOTAS	2.016	2.015	VARIACION
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	10			
Locales		8.936,78	8.907,44	29,34
Del Exterior		21.311,11	21.311,11	0,00
Otras Cuentas por Pagar		0,00	0,00	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	11			
Con la Administración Tributaria		0,00	1,86	-1,86
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		1.837,03	620,09	1.216,94
Con el IESS		0,00	0,00	0,00
Por Beneficios de Ley a Empleados		0,00	0,00	0,00
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio		0,00	0,00	0,00
Dividendos por Pagar		0,00	0,00	0,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS / RELACIONADAS				
Locales		0,00	0,00	0,00
Del Exterior		0,00	0,00	0,00
ANTICIPO DE CLIENTES				
Locales		0,00	0,00	0,00
OTROS PASIVOS CORRIENTES				
Otros Pasivos Corrientes		0,05	0,56	-0,51
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		32.144,97	30.841,06	1.303,91
PASIVO NO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12			
Locales		0,00	3.259,00	-3.259,00
Del Exterior		0,00	0,00	0,00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS				
Locales		0,00	0,00	0,00
Del Exterior		0,00	0,00	0,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS / RELACIONADAS				
Locales		104.975,25	104.975,25	0,00
Del Exterior		0,00	0,00	0,00
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS				
Jubilación Patronal		0,00	0,00	0,00
Desahucio		0,00	0,00	0,00
OTRAS PROVISIONES				0,00
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES		2.376,32	0,00	2.376,32
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		107.351,57	108.234,25	-882,68
TOTAL DE PASIVOS		139.496,54	139.075,31	421,23
PATRIMONIO				
PATRIMONIO NETO				
CAPITAL SOCIAL	13			
Capital Suscrito		800,00	800,00	0,00
RESERVAS				
Reserva Legal		400,00	400,00	0,00
Reserva Facultativa y Estatutaria		118.352,61	104.652,03	13.500,58
Otras Reservas				0,00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES				
Otros Superávit por Revaluación		6.930,21	466,11	6.434,11
RESULTADOS ACUMULADOS				
Ganancias Acumulados		0,00	0,00	0,00
Pérdidas Acumulados		-294,94	-294,94	0,00
Resultados Acumulados Adopción NIIF 1era. Vez		544.292,46	544.292,46	0,00
Reserva de Capital		10.944,26	10.944,26	0,00
Otras Reservas		75.302,74	75.302,74	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO				
Utilidad (Pérdida) Neta del Período		-9.731,60	39.942,74	-79.674,34
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		746.965,74	756.705,40	-9.739,66
PARTICIPACION NO CONTROLADORA		9,64	1,58	8,06
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		886.471,92	895.782,29	-9.310,37

Las Notas 1 a 15, forman parte integral de los Estados Financieros de INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA

➤ ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

Al 31 de Diciembre del 2016

INGRESOS	NOTAS	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
INGRESOS	3	18.538,40
Venta de Bienes		0,00
Prestación de Servicios		12.000,00
Arrendamiento		6.538,40
Exportaciones de Servicios		0,00
COSTO DE VENTAS		0,00
Compras Locales Materia Prima		0,00
(-) Inventario Final Productos en Proceso		0,00
Inventario Inicial Productos Terminados		0,00
(-) Inventario Final Productos Terminados		0,00
Mano de Obra - Sueldos y Beneficios Sociales		0,00
Mano de Obra - Gasto Beneficios a Empleados		0,00
Depreciación PPE		0,00
Mantenimiento y Reparaciones		0,00
Suministros, Materiales y Repuestos		0,00
Otros Costos Indirectos		0,00
GANANCIA BRUTA EN VENTAS		18.538,40
OTROS INGRESOS		
OTROS INGRESOS		0,00
Intereses		0,00
Otros Ingresos		0,00
GASTOS		22.942,92
GASTOS DE VENTA		0,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS		22.828,00
GASTOS FINANCIEROS		114,92
OTROS GASTOS		
UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES		-4.404,52
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		0,00
UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA		-4.404,52
IMPUESTO A LA RENTA		5.327,08
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		-9.731,60

Las Notas 1 a 15, forman parte integral de los Estados Financieros de
INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA

➤ ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
 Al 31 de Diciembre del 2016
 (Expresado en Dólares Unidos de los Estados Unidos de Norteamérica)

	NOTAS	CAPITAL	RESERVAS	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO		
		RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	OTROS SUPERANCIAS POR REVALUACIÓN	PERDIDAS ACUMULADAS	ADOPCION NIIF 1ERA VEZ	RESERVA DE CAPITAL	OTRAS RESERVAS	GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL PERÍODO
SALDO AL 01-ENE-2016	15	800,00	400,00	104.852,03	-466,11	-294,94	544.292,46	10.944,26	75.302,74
Aumento de Capital									755.705,40
Cambios en Políticas Contables									0,00
Transferencia a Cuentas Patrimoniales									0,00
Otros Cambios									0,00
Ganancia Neta del Periodo									-8,06
									-8,731,60
SALDO AL 31-DIC-2016		800,00	400,00	118.352,61	6.900,21	-294,94	544.292,46	10.944,26	75.302,74
									-9.731,60
									746.985,74

Las Notas 1 a 15, forman parte integral de los Estados Financieros de INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA

➤ ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)		<u>Al 31 de Diciembre</u> <u>2.016</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION		
Cobros procedentes de Actividades Ordinarias		8.135,17
Otros Cobros por Actividades de Operación		0,00
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		29,34
Pagos a y por cuenta de los empleados		0,00
Otros pagos por actividades de operación		-22.828,00
Intereses Pagados		-114,92
Impuestos a las ganancias pagados		-4.050,14
Dividendos Pagados		0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.610,43
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		-17.218,12
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo		0,00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		0,00
Importes procedentes de la venta de Activos a Largo Plazo		0,00
Adquisiciones de Activos a Largo Plazo		0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo		-663,95
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		-663,95
ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
Aumento de Capital		0,00
Financiación por Préstamos a Largo Plazo		0,00
Pago de Préstamos		0,00
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo		-882,68
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-882,68
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
		-18.764,75
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		44.290,12
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO		25.525,37

Las Notas 1 a 15, forman parte integral de los Estados Financieros de
INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

1. Información General Empresa Controladora y Subsidiarias

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.

COROLTISA S.A. es una sociedad anónima radicada en el Ecuador, con Registro Único de Contribuyentes número 0992444673001 e inscrita en la Superintendencia de Compañías, tiene como objeto social Actividades Compra, Venta, de Bienes Inmuebles. Fue constituida el 16 febrero de 2006.

1.1. Base de presentación de los Estados Financieros Consolidados

Los presentes estados financieros de INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA; al 31 de Diciembre del 2016, constituyen los reportes financieros consolidados de la sociedad, preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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.

1.1.1. Cambios en políticas contables

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2016 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

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.

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.
- ✓ Provisiones para cuentas incobrables.
- ✓ La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- ✓ Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- ✓ Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- ✓ Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
- ✓ Las provisiones en base a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras)
- ✓ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones.
- ✓ Impuestos diferidos.

- ✓ Valor razonable de los instrumentos financieros.

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 (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

1.3.1. Normativa Contable Aplicada y Responsabilidad de la Información

a) Normativa Contable Aplicada

Los estados financieros de INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA; se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF.

Las NIIF establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada una de las secciones de NIIF vigentes en la fecha de presentación de las mismas.

b) Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía INMOLATINA S.A. Y SUBSIDIARIA.

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 preparados bajo el marco contable de las NIIF.

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.

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 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 por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

2.3. Inventarios

Los Inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método Promedio Ponderado. El costo de los productos terminados incluye los costos de adquisición y los incurridos hasta llevarlos a su punto de comercialización. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de venta aplicables.

2.4. 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:

Edificios y Obras de Infraestructura	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.

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 a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado

2.6. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las obligaciones con instituciones financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las obligaciones con instituciones financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce 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 capitalizará como un pago anticipado.

Por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

2.7. 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 por el Servicio de Rentas Internas. La gerencia evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación 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 de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen 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 aprobadas 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 sólo 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 impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto 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.

2.8. Beneficios a los empleados

(a) Indemnizaciones por desahucio

Las indemnizaciones por desahucio se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la entidad 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 entidad 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 fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones 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.

(b) Beneficios Sociales a Empleados y Participación en Utilidades.

La entidad reconoce los beneficios sociales a empleados y participaciones en las utilidades generadas al cierre de cada ejercicio económico en base a lo establecido en el Código de Trabajo vigente en el Ecuador y a las disposiciones que para el efecto emita el ente regulador el cual es el Ministerio de Relaciones Laborales.

2.9. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

2.10. Reconocimiento de 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 bienes vendidos, 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 y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación.

3. Ingresos de Actividades Ordinarias

Un detalle de los Ingresos de Actividades Ordinarias, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Venta de Bienes	0,00	0,00
Prestación de Servicios	12.000,00	30.000,00
Intereses	0,00	0,00
Otros Ingresos	6.538,40	8.990,30
 Total de Ingresos de Actividades Ordinarias	 18.538,40	 38.990,30

4. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Un detalle del Efectivo y Equivalentes al efectivo, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Caja	25.525,37	44.290,16
Inversiones Temporales	0,00	0,00
 Total de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	 25.525,37	 44.290,12

5. Activos Financieros

Este rubro agrupa los importes provenientes de los créditos otorgados a los clientes comerciales bajo condiciones normales de plazo, es decir, que no generan ningún tipo de interés y son concedidos a corto plazo 30, 45 y 60 días.

Un detalle de los Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Activos Financieros al Vencimiento	0,00	0,00
Doc y Ctas por Cobrar No Relacionadas	102.745,76	91.705,76
Doc y Ctas por Cobrar Relacionadas	0,00	0,00
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	0,00	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	1.131,01	1.767,78
(-) Prov. Ctas. Incobrables	0,00	0,00
Total de Activos Financieros	103.876,77	93.473,54

6. Activos por Impuestos Corrientes

Un detalle de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Crédito Tributario (IVA)	0,00	0,00
Crédito Tributario (IR)	0,00	0,00
Total de Activos por Impuestos Corrientes	0,00	0,00

7. Propiedades, Planta y Equipos

Un detalle de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

Propiedades, Planta y Equipo	<u>Saldo al 31/12/16</u>	<u>Adiciones y/o deducciones</u>	<u>Saldo al 31/12/15</u>
Terrenos	0,00	0,00	0,00
Edificios	0,00	0,00	0,00
Construcciones en Curso	0,00	0,00	0,00
Instalaciones	0,00	0,00	0,00
Muebles y Enseres	0,00	0,00	0,00
Maquinarias y Equipos	8.960,00	0,00	8.960,00
Naves, Aeronaves, Barcazas	0,00	0,00	0,00
Equipos de Computación	0,00	0,00	0,00
Vehículos	0,00	0,00	0,00
Otros PPE	7.168,00	0,00	7.168,00
Suman	16.128,00	0,00	16.128,00
(-) Depreciación Acumulada	-4.190,27	-1.612,80	-2.577,47
(-) Deterioro Acumulado	-0,00	0,00	0,00
Total Propiedades, Planta y Equipos	11.937,73	-1.612,80	13.550,53

8. Propiedades de Inversión

Un detalle de las Propiedades de Inversión, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

Propiedades, Planta y Equipo	<u>Saldo al 31/12/16</u>	<u>Adiciones y/o deducciones</u>	<u>Saldo al 31/12/15</u>
Terrenos	288.273,60	0,00	288.273,60
Edificios	453.409,40	0,00	453.409,40
Suman	741.683,00	0,00	741.683,00
(-) Deprec. Acum. Prop. Inv.	-10.244,90	-0,00	-10.244,90
Total Prop., Inversión	731.438,10	-0,00	731.438,10

9. Cuentas y Documentos por Cobrar

Agrupa los importes provenientes de los créditos otorgados a terceros, valores a descontarse con futuras cuentas por pagar, se presentan como activos no corrientes.

Detalle de las Cuentas y Documentos por Cobrar, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Cuentas por Cobrar L/P	13.693,95	13.030,00
Total de Cuentas por Cobrar	13.693,95	13.030,00

10. Cuentas y Documentos por Pagar

Este rubro agrupa los importes provenientes de los créditos que nos conceden nuestros proveedores comerciales bajo condiciones normales de plazo, es decir, que no generan ningún tipo de interés y son concedidos a corto plazo, 30, 45 y 60 días.

Un detalle de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Locales	8.936,78	8.907,44
Del Exterior	21.311,11	21.311,11
Otras Cuentas por Pagar	0,00	0,00
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	30.247,89	30.218,55

11. Otras Obligaciones Corrientes

El detalle de las Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Con la Administración Tributaria	0,00	1,86
Impuesto a la Renta por Pagar	1.897,03	620,09
Con el IESS	0,00	0,00
Por Beneficios de Ley a Empleados	0,00	0,00
Participación Trabajadores	0,00	0,00
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	1.897,03	621,95

12. Cuentas y Documentos por Pagar, Diversas / Relacionadas

Detalle de las Cuentas y Documentos por Pagar Diversas / Relacionadas, al 31 de diciembre del 2016 y 31 de Diciembre del 2015, es el siguiente:

	2016	2015
Locales	107.351,57	108.234,25
Total de Cuentas y Documentos por Pagar Diversas /y Relacionadas	107.351,57	108.234,25

13. Capital Social

a). Capital Social.-

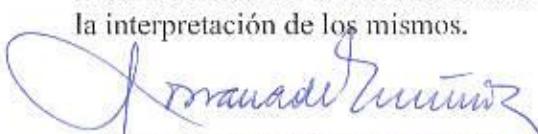
El capital social suscrito al 31 de Diciembre de 2016, está representado por 20.000 acciones ordinarias nominativas de cuatro centavos de dólar de Estados Unidos de América cada una, cuya suma es de \$ 800,00 dólares.

b) Reservas

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

14. Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y el 12 de Marzo de 2018, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros consolidados, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.


.....
Ing. Rossana Leon de Muñoz
GERENTE GENERAL


.....
Ing. Mariela Toala Indio
CONTADORA

INMOLATINA S.A.

*Urbanización Río Grande, Solar A-2
Km. 0.5 Av. Saúl Morón
RUC 0990915792001
EXP. 55279*

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

I. Información General

INMOLATINA S.A., es una sociedad mánima 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. Sanbarandón
RUC 099-0915792001
EXP. 55279*

1.1.1. Cambios en políticas contables

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

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 Juzgios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juzgios, 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 periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro sobre el que tengan efecto.

INMOLATINA S.A.

*Urbanización Rio Grande, Solar A-2
Km. 0,5 Av. Sombras oeste
RUC 0990915792601
Expt. 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 modificarlos 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. Samborován
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 qué 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. 9.5 Av. Samboanillo
RUC 0990915792001
EXP. 55279*

<i>Edificios</i>	<i>20 años</i>
<i>Maquinarias y Equipos</i>	<i>10 años</i>
<i>Muebles y Enseres</i>	<i>10 años</i>
<i>Herramientas</i>	<i>10 años</i>
<i>Vehículos</i>	<i>3 años</i>
<i>Equipo de Computación</i>	<i>3 años</i>

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 el resultado del ejercicio económico en que se incurran.

	2016	2015	Variación
OTRAS PROPIEDADES	16,128.00	16,128.00	(-)
PLANTA Y EQUIPO			
Dépreciación	-4,190,27	-2,571,47	-1,612,80
	\$ 11,937,73	13,559,53	(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 ntc 16.

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

INMOLATINA S.A.

*Urbanización Río Grande, Solar A-2
Kil. 0.5 Av. Samboandán
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.

	2016	2015	Variación
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

	2016	2015	Variación
Otros 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
Kra. 0.5 Av. Samborondón
RUC 0990915792601
END. 35279*

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, está una totalmente suscrita, pagada y distribuida de la siguiente forma:

DETALLE DE ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS				VALOR DE ACCIONES
ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	R.D.C O CEDULA		
ING. ROSSANA LIONE.P. DE MUÑOZ	ECUADORIANA	0906521645	8,64	
ACCENT ENTERPRISES LLC.	E.U.U.	SE-G-59901676	799,96	
TOTALS			808,60	

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, Sector A-2
Km. 0.5 Av. San Bernardo
RUC 0790915792601
EXP. 53279*

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 u de otra índole que afecten de manera significativa a la interpretación de los mismos.

Romina Leonor de Muñoz
.....
Ing. Romina Leonor de Muñoz
GERENTE GENERAL

Mariela Tasha Irdia
.....
Ing. Mariela Tasha Irdia
CONTADORA