

## **INMOBILIARIA ORIENTE S.A. INMORSA**

**Notas a los Estados Financieros  
Diciembre 31, 2017 y 2016  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

**INMOBILIARIA ORIENTE S.A. INMORSA**, fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaria # 6 del cantón Guayaquil el 23 de septiembre de 1975, con Resolución de la Superintendencia No. 4550 del 23 de octubre de 1975 e inscrita en el Registro Mercantil con el 30 de octubre de 1975.

Su actividad económica principal es **COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS**

### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

#### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2017.

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes en base al costo histórico.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivos, incluye depósitos en bancos locales y los fondos son de libre disponibilidad.

#### **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar, se registran a su valor razonable con plazos menores a un año y no generan intereses.

#### **Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, y no generan interés.

#### **Impuestos**

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) **El impuesto corriente**, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2017, la tasa fiscal del 22% y de un 22% para el año 2016.

#### **Reserva Legal y Facultativa**

Según la ley de compañías, la reserva legal, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. La reserva facultativa es una reserva voluntaria para fines no específicos de libre disposición.

#### **Utilidades Retenidas**

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF Pymes, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

#### **Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos, costos y gastos se reconocen en el período a través del método del devengado, es decir, todos los ingresos se identifican y contabilizan al momento de realizarse la transferencia de dominio de los productos y a su vez, los costos y gastos se reconocen en el período en que se consumen, además, existe correlación con los ingresos de las actividades ordinarias de la compañía.

#### **Compensación de saldos y transacciones**

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

#### **Contingencias**

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación esté sujeta a ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en una liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son registrados en caso de existir.

## **Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

## **3. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

### **3.1. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmuebles	300,000.00	300,000.00
Terrenos	100,000.00	100,000.00
<b>Total</b>	<b><u>400,000.00</u></b>	<b><u>400,000.00</u></b>

### **3.2. PASIVO NO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Accionistas Locales	382,417.42	382,417.42

### **3.3. PATRIMONIO**

#### **Capital social**

El Capital Social de INMOBILIARIA ORIENTE S.A. INMORSA, está constituido por 800 acciones nominativas ordinarias; suscritas y pagadas, al valor nominal de US \$ 1.00 cada una.

#### **Reserva legal**

La ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

#### **Resultados Acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

#### 4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

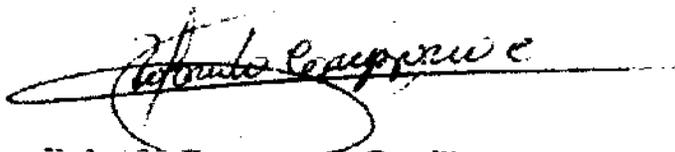
La compañía presenta todas sus actividades clasificadas en Operativas, Financiamiento y e Inversión; así como sus variaciones.

#### 5. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

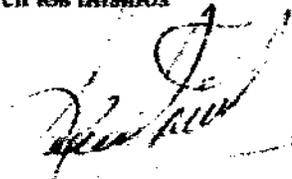
INMOBILIARIA ORIENTE S.A. INMOBISA, no presenta cambios en su Patrimonio, referentes a aumentos de capital o revalorizaciones.

#### 6. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.



**CAMPUZANO CASTILLO TOMAS**  
Gerente General



**RUIZ ORTIZ PABLO ANTONIO**  
Contador General