

**INMOMAYE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**NOTA 1. – OPERACIONES**

INMOMAYE S.A., fue legalmente constituida el 15 de Agosto de 1991 mediante escritura pública otorgada por el Notario Séptimo del cantón Guayaquil y fue inscrita legalmente en el Registro Mercantil del mismo cantón con número de registro 2414. La Empresa se estableció con el propósito de dedicarse ARTICULO QUINTO: OBJETO SOCIAL.- La compañía tendrá por objeto dedicarse a: Actividades Inmobiliarias, etc El capital suscrito fue de USD 51000 constituido por 5100 acciones ordinarias de un valor de USD 10.00 cada una.

**NOTA 2. - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Empresa están basadas principalmente en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES y ciertas prácticas contables aplicables a instituciones con fines de lucro. Las Normas Internacionales de Información Financiera son autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Dichas políticas requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Gerencia, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

**Moneda Funcional**

Las partidas incluidas en los presentes estados financieros intermedios se presentan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (Moneda Funcional), de acuerdo a lo establecido en la NIC 21. Los estados financieros se presentan en dólares, que es la moneda funcional y de operación de la Sociedad.

**Intangibles**

Los activos intangibles son registrados a su costo de adquisición menos la amortización acumulada y menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de su valor.

A la fecha del estado de situación se analiza si existen eventos o cambios que indiquen que el valor neto contable pudiera no ser recuperable, en cuyo caso se realizarían pruebas de deterioro.

**INMOMAYE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Los métodos y períodos de amortización aplicados son revisados al cierre de cada ejercicio y si procede se ajustan de forma prospectiva, caso contrario se aplicará lo establecido en la sección No. 18 de NIIF PYMES.

**Propiedad, planta y equipo**

Los activos de Propiedad, planta y equipo se encuentran valorizados a costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los terrenos no son objeto de depreciación.

El costo de adquisición incluye los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

Adicionalmente, en la medición del costo para dichos activos se considera una estimación de costo por desmantelamiento.

Los gastos de reparación y mantención se cargan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se incurren.

**Depreciación de Propiedad, planta y equipo**

Los activos de Propiedad, planta y equipo se deprecian desde que están en condiciones de ser usados. La depreciación se distribuye linealmente entre los años de vida útil estimada. El valor residual y la vida útil de los activos se revisaran, y ajustaran si es necesario, en cada cierre anual de balance.

Los años de vida útil estimada son los siguientes:

| <b>Activos</b>                                | <b>Años de Depreciación</b> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|
| Edificios                                     | 20 - 50                     |
| Planta y Equipo                               | 10 - 30                     |
| Equipos Suscriptores                          | 2 - 7                       |
| Equipamiento de tecnologías de la información | 5                           |
| Instalaciones fijas y accesorios              | 5 - 10                      |
| Vehículos                                     | 5                           |

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calcularan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. Al vender activos

**INMOMAYE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

revalorizados, los valores incluidos en reservas de revalorización se traspasan a reservas por ganancias acumuladas.

Las obras en curso, en caso de existir, se traspasaran a activos en explotación una vez finalizado el ejercicio de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

Los bienes adquiridos bajo la modalidad de leasing financiero, en caso de existir, serán contabilizados en su fecha de adquisición, según el valor actual de todos los pagos futuros, de acuerdo a las condiciones específicas de cada contrato.

Los activos en leasing se revalorizan y deprecian de acuerdo a las mismas normas señaladas para el resto del activo fijo, y son clasificados en el rubro "Activos Fijos". Dichos activos no son de propiedad de la empresa, por lo que mientras no se ejerza la opción de compra, no se puede disponer libremente de ellos.

**Costos por intereses**

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado (Propiedades, planta y equipo) se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados (gastos). Este criterio será aplicable para la empresa desde el momento de la adopción NIIF PYMES.

**Cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, en cuyo caso se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Los deudores comerciales se contabilizan inicialmente a su valor razonable, es decir su valor nominal que no incluye interés implícito dado que los plazos de crédito son muy breves, menos la estimación por pérdidas por deterioro del valor.

**Existencias**

Los inventarios se valorizan al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se basa el método promedio, e incluye el gasto en la adquisición de inventarios, costos de producción o conversión y otros costos incurridos en su traslado a su ubicación y condiciones actuales.

**INMOMAYE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

El valor neto de realización es el valor de venta estimado durante el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos de ventas estimados.

**Deterioro del valor de activos no corrientes**

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y se ajustan por el riesgo país y riesgo negocio correspondiente. Para el periodo 2017 no se realizaron ajustes por deterioro.

**Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

El gasto por Impuesto a las utilidades de cada ejercicio recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos.

El impuesto a la ganancia por pagar se determina sobre la base del resultado tributario del ejercicio.

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis de las diferencias temporales y permanentes que surgen por diferencias entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos, principalmente de la provisión de incobrables, depreciación de activo fijo, indemnización por años de servicios y pérdidas tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, se reconocen según las tasas de impuesto que estarán vigentes en los periodos en que éstos se esperan sean realizadas o liquidadas.

En virtud de la normativa fiscal ecuatoriana la pérdida fiscal de periodos anteriores se puede utilizar en el futuro como un beneficio fiscal sin restricción de tiempo.

Las diferencias temporarias generalmente se tornan imponibles o deducibles cuando el activo relacionado es recuperado o el pasivo relacionado es liquidado. Un pasivo o activo por impuesto diferido representa el monto de impuesto pagadero o reembolsable en periodos futuros bajo las tasas tributarias actualmente promulgadas como resultado de diferencias temporarias a fines del periodo actual.

**INMOMAYE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan a su valor actual y se clasifican como no corrientes.

**Beneficios a los empleados**

Indemnizaciones por años de servicio: La empresa registra beneficio al personal por años de servicio valuada por el método actuarial para todos los trabajadores, con una tasa de descuento del 8% anual y considerando una permanencia basada en datos estadísticos de rotación del personal. Este cálculo será determinado mediante un método simplificado según la sección No. 28 de NIIF para PYMES.

**Ingresos de Explotación**

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos comerciales y descuentos por volumen. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y beneficios derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con fiabilidad y la empresa no conserva para sí misma implicación en la gestión corrientes de los bienes vendidos.

**Activos y pasivos financieros**

Todas las compras y ventas de activos financieros son reconocidas, a valor razonable, en la fecha de la negociación, que es la fecha en la que se adquiere el compromiso de comprar o vender el activo.

**Uso de Estimaciones**

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La administración, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que tendrán un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros bajo NIIF PYMES. Cambios en los supuestos y estimaciones podrían tener un impacto significativo en los estados financieros bajo NIIF PYMES. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

**NOTA 3. - IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo a lo establecido en disposiciones legales vigentes, INMOMAYE S.A. sus ingresos se encuentran gravados para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta, arrojando los resultados para el ejercicio económico 2017 una base imponible de USD \$199.45 y un Impuesto a la Renta Causado de USD \$ 43.88

**INMOMAYE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

**a) Disponible**

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, su valor libro es igual su valor razonable.

**NOTA 5 - PATRIMONIO**

**a) Capital:**

Al 31 de diciembre de 2016, el capital pagado de la Compañía se compone de la siguiente forma:

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Número de acciones: | 5100  |
| Capital Suscrito:   | 51000 |
| Valor por acción:   | 10.00 |

**a) Distribución de acciones:**

El capital de la empresa está constituido por los siguientes accionistas:

| IDENTIFICACION | NOMBRE                            | NACIONALIDAD | CAPITAL   |
|----------------|-----------------------------------|--------------|-----------|
| 1705942959     | CAROZZI SANTANA BLANCA EVANGELINA | CHILENA      | 2.550,00  |
| 1705358966     | MAMDANI CAROZZI YASMIN            | ECUATORIANA  | 22.950,00 |
| 1705939658     | MAMDANI RAWJI KARIM               | ECUATORIANA  | 2.550,00  |
| 0914672605     | MANDANI CAROZZI FARID             | CHILENA      | 22.950,00 |

**NOTA 6. - HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (enero 23 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**NOTA 7. - AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

Los presentes estados financieros de la Sociedad., para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados para su emisión en sesión de Junta General de Accionistas celebrada el 05 de marzo de 2018.