

# **INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON**

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA

Guayaquil - Ecuador

## **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL.**

#### **CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON fue constituida El 22 de noviembre de 2013, mediante la escritura de escisión, división del patrimonio, adjudicación de activos, disminución del capital social y reforma del estatuto social de la compañía "Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A."

El 3 de Octubre de 2014 se obtuvo Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-14-0029100, suscrita por el Ab. Víctor Anchundia Places, Intendente Nacional de Compañías, en la cual se aprueba la escisión de la compañía Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A., y la creación por efecto de la escisión, de la compañía "**INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON**", con domicilio en la ciudad de Guayaquil, y con un capital suscrito de **UN MIL SEISCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**.

La referida escritura escisión de la compañía Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A., y constitución de la compañía "**INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON**", fue inscrita ante el Registro Mercantil de Guayaquil, el 21 de Septiembre de 2015 y el aporte del inmueble fue inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 8 de Octubre del 2015

Su domicilio legal es en el cantón Guayaquil, en el Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 Centro Comercial Dicentro y se dedicará a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente, a menos que se indique lo contrario.

#### **a. Base de presentación**

Los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **b. Transición a la NIIF y saneamiento contable**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 continúan siendo elaborados de acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

# **INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON**

**AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA  
Guayaquil - Ecuador**

## **c. Imagen Fiel**

Estos estados financieros han sido obtenidos de los registros contables de INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON que reflejan fielmente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre del 2016.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros a 31 de diciembre del 2016 serán aprobados sin modificaciones.

## **d. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información incluida en estos estados financieros anuales es responsabilidad de la Gerencia General de la compañía.

**La vida útil de las Propiedad, planta y equipo:** La compañía revisa al final de cada período anual. También requiere que la Gerencia General ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

## **e. Corrección de errores**

En la elaboración de estos estados financieros no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas del ejercicio anterior.

## **f. Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del Estado de Situación Financiera, del Estado de Resultado Integral, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujo de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

## **g. Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterio contable significativos respecto de los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

## **h. Consistencia en presentación**

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

## **i. Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, negocio en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON es un ente con antecedentes de negocio en marcha, por el

# INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA

Guayaquil - Ecuador

movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

## j. Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

## k. Normas de Registros y Valoración

### Efectivo y Equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista y las cuentas corrientes en Bancos e Inversiones de gran liquidez con vencimiento original a tres meses o menos.

### Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros corresponden a los contratos que dan lugar, simultáneamente, a un activo financiero y a un pasivo financiero o a instrumentos de patrimonio en otra compañía.

En el caso de la compañía, los instrumentos de deuda corresponden a instrumentos primarios como son los documentos y cuentas por cobrar y los documentos y cuentas por pagar.

### Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados; activos financieros que son instrumentos de deuda medidos al costo amortizado y activos financieros que son instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro de valor. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia General determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son activos financieros que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimientos mayores a 12 meses después de la fecha de los estados financieros. Son registradas, en su medición inicial, a su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, menos una estimación para cuentas de cobro dudoso con cargo a resultados del período de acuerdo a la antigüedad de los saldos.

### Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como de pasivo o de capital de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, los dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas.

# INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA

Guayaquil - Ecuador

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados; pasivos financieros medidos al costo amortizado y compromisos de préstamo medidos al costo menos deterioro del valor.

## Propiedad, planta y equipo

Son registradas inicialmente al costo y posteriormente dicha valoración inicial se corrige por la correspondiente depreciación acumulada calculada en función de la vida útil, y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de forma prevista por la Gerencia General y una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del activo, así como la rehabilitación del lugar o sobre el que se asienta.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

Para aquellos activos que requieren reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones o mantenimiento para incrementar su vida útil, debe ser recalculada su depreciación en la misma proporción.

Estos costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la empresa y pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituto se da de baja contablemente.

## Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, si es que ha habido algún indicio de que se ha producido un cambio significativo, siendo el efecto de cualquier cambio en forma prospectiva.

La depreciación de un activo iniciará cuando esté disponible para su uso. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso del activo a menos que se encuentre totalmente depreciado o utilice el método de depreciación en función de uso.

## Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja de la baja en cuentas de la partida propiedades, planta y equipo, será la diferencia entre el producto neto de la disposición del activo, si lo hubiere, y el importe en libros del activo.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

## Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones se mantienen registradas bajo el método de participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente al coste, y se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del

# INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA

Guayaquil - Ecuador

ejercicio obtenido por la entidad participada. La distribución de utilidades o dividendos recibidos en efectivo, de una compañía asociada o subsidiaria, reducen el valor en libros de la inversión.

## Impuesto a la Ganancias.

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y se calcula mediante una tasa de impuesto establecida por la Ley de Régimen Tributario Interno.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, conocidas como diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

## Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de la salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

## Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de impuesto a las ventas, rebajas y descuentos.

La compañía reconoce los ingresos cuando el monto pueda ser medido confiablemente, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos por ese tipo de ingreso. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio o venta hayan sido resueltas.

## Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, se registran en los libros

# INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA  
Guayaquil - Ecuador

contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los períodos con los cuales se relacionan.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Saldo al 31 de Diciembre 2016	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Caja Chica	0.00	0.00
Cuenta Corrientes Bancarias Locales en Moneda Nacional	1,572.61	0.00

Las cuentas corrientes bancarias en moneda nacional se encuentran abiertas en bancos locales y es de libre disponibilidad.

## ACTIVOS FINANCIEROS

Las cuentas por activos financieros se muestran según el siguiente detalle:

	Saldo al 31 de Diciembre 2016	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Cuentas y Documentos por cobrar relacionados	8,268.00	0.00
Cuentas y Documentos por cobrar no relacionados	0.00	0.00
Provisión de cuentas incobrables	0.00	0.00
Inventario de Suministros y Materiales	0.00	0.00
Activos pagados por anticipado	940.00	0.00
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>9,208.00</b>	<b>0.00</b>

## ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La partida Activos por Impuestos Corrientes se muestra según el siguiente detalle:

	Saldo al 31 de Diciembre 2016	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Crédito tributario por Retenciones Imp. Renta	624.00	0.00
Crédito tributario por IVA	0.00	0.00
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes</b>	<b>624.00</b>	<b>0.00</b>

## PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Este rubro está conformado por lo siguiente:

# INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICIENTRO OF.31 PLANTA ALTA

Guayaquil - Ecuador

	Saldo al 31 de Diciembre 2016	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Terrenos –Costo	272,313.59	0.00
Edificios – Costo	388,038.30	0.00
Maquinaria y Equipos – Costo	0.00	0.00
Muebles y Enseres – Costo	0.00	0.00
Vehículo – Costo	0.00	0.00
(-) Depreciación Acumulada	(27,716.40)	0.00
<b>Total de Propiedad Planta y Equipo</b>	<b>632,635.49</b>	<b>0.00</b>

## CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

	Saldo al 31 de Diciembre 2016	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Cuentas y Documentos por Pagar no relacionados	0.00	0.00
Cuentas por Pagar Relacionadas	6,790.48	0.00
<b>Total Cuentas y Documentos por Pagar</b>	<b>6,790.48</b>	<b>0.00</b>

## OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Este rubro está conformado por lo siguiente:

	Saldo al 31 de Diciembre 2016	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Con la administración tributaria	1,092.00	0.00
Con el IESS	0.00	0.00
Por beneficios de ley a los empleados	0.00	0.00
<b>Total Otras Obligaciones Corrientes</b>	<b>1,092.80</b>	<b>0.00</b>

## OTRAS PASIVOS NO CORRIENTES

La cuenta Otros Pasivos no corrientes se compone de la siguiente manera:

	Saldo al 31 de Diciembre 2016	Saldo al 31 de Diciembre 2015
Prestamos de Accionistas o Socios	0.00	0.00
Anticipos de Clientes	0.00	0.00
Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio	0.00	0.00
Otros Pasivos No Corrientes	1,110.96	0.00
<b>Total Otras Pasivos No Corrientes</b>	<b>1,110.96</b>	<b>0.00</b>

# INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA  
Guayaquil - Ecuador

## IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR

De acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que entró en vigencia a partir de enero del 2011, se estableció una reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual, hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró a regir la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función del 0.2% del patrimonio total, 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto de impuesto a la renta, 0.4% del activo total y el 0.4% de los ingresos gravables.

En dicha norma se estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

## CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 el capital suscrito y pagado asciende a US\$1,600,00 representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 ( acciones).

El movimiento de las acciones se resume como sigue:

	Saldo al 31 de Diciembre 2016		
	ACCIONES	COSTO POR ACCIÓN	TOTAL
Acciones Ordinarias y Nominativas	1,600	1,00	1,600.00
Total Movimientos de acciones	1,600	1,00	1,600.00

## RESULTADOS ACUMULADOS

La partida Resultados Acumulados presenta la siguiente clasificación:

	Saldo al 31 de Diciembre 2016
Ganancias Acumuladas	0.00
Resultados por Adopción NIIF	660,351.89
Total Resultados Acumulados	660,351.89

## UTILIDAD DEL EJERCICIO

La pérdida neta obtenida en el presente ejercicio después de Participación e Impuestos, que da un saldo al 31 de diciembre del 2016 de US\$27,794.27 que se muestra en el respectivo estado de Resultados Integrales.

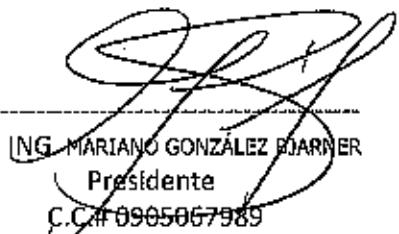
# INMOBILIARIA MALECÓN – 1009 S.A. INMALECON

AV. JUAN TANCA MARENGO KM. 1.5 C.C. DICENTRO OF.31 PLANTA ALTA

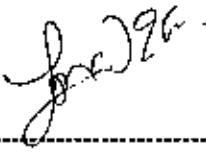
Guayaquil - Ecuador

## HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



ING. MARIANO GONZALEZ BARRER  
Presidente  
C.C.# 0905067989



Ec. Alba Oñate Arellano  
Contador  
RUC: 0917457541001

