

# ***INMOBILIARIA MARBETU S.A.***

***CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA  
RUC 0991304967001***

---

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

### **1. Información General**

*INMOBILIARIA MARBETU S.A.*, es una sociedad anónima que tiene como actividad económica ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS; fue constituida en Junio del 2001.

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

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA MARBETU S.A.; al 31 de Diciembre del 2016, constituyen los terceros estados financieros anuales de la sociedad preparada de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) que han sido emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) desde el 1 de Enero de 2012, para lo cual pasó por un período de transición comprendido entre el 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES), 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 15 del mes de Abril del 2016.

##### **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 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

En el análisis realizado en el año de transición 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

# ***INMOBILIARIA MARBETU S.A.***

***CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA***

***RUC 0991304967001***

costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

La aplicación de la nueva normativa contable 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, de acuerdo a la sección 30 Moneda Funcional de la Entidad en su párrafo 30.2 de la NIIF para PYMES.

## **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 periodo 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.

# ***INMOBILIARIA MARBETU S.A.***

**CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA**

**RUC 0991304967001**

- ✓ 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. Explicación resumida de los ajustes de conversión de NEC a NIIF**

**Para PYMES.**

### **a) Normativa Contable Aplicada**

Los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA MARBETU S.A.; se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF para PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel tal como lo establece la Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición – Párrafo 2.30) y Sección 3 Presentación de los Estados Financieros (Presentación razonable – Párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la compañía.

Las NIIF Para PYMES 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 Para PYMES 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 INMOBILIARIA MARBETU S.A.; Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los Estados financieros de las Pequeñas y Medianas Entidades – Párrafo 2.3.) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Para PYMES.

## **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 del tercer año de aplicación de las NIIF Para PYMES, es decir, año 2016.

# ***INMOBILIARIA MARBETU S.A.***

***CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA  
RUC 0991304967001***

---

## **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.

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

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por la venta de bienes y 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 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:

*Maquinarias y Equipos*  
*Muebles y Enseres*

*10 años*  
*10 años*

# **INMOBILIARIA MARBETU S.A.**

**CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA  
RUC 0991304967001**

---

*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.

# ***INMOBILIARIA MARBETU S.A.***

***CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA  
RUC 0991304967001***

---

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. Capital social**

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

## **2.9. 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.

### ***a) Ventas de bienes y servicios al por mayor y menor***

La entidad realiza la actividad de ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS. Las ventas son al por menor o mayor y normalmente son en efectivo o cheque.

# **INMOBILIARIA MARBETU S.A.**

CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA  
RUC 0991304967001

---

## **3. Ingresos de Actividades Ordinarias**

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

|  | <b>2016</b>       |
|--|-------------------|
| Ventas Locales Gravadas Tarifa 12%                 | 24990.11 □        |
| <b>Total de Ingresos de Actividades Ordinarias</b> | <b>24990.11 □</b> |

## **4. Gastos Generales**

Un detalle de los Gastos Generales, al 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

|                                  | <b>2016</b>       |
|----------------------------------|-------------------|
| Gastos Operacionales             | 23700.78 □        |
| <b>Total de Gastos Generales</b> | <b>23700.78 □</b> |

## **5. Participación Trabajadores**

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el detalle de la participación del 15% de la Utilidad del Ejercicio 2016, es el siguiente:

|                                     | <b>2016</b>   |
|-------------------------------------|---------------|
| Utilidad Contable – Base de cálculo | 1289.33       |
| <b>15% Participación Utilidades</b> | <b>193.40</b> |

## **6. Gasto de Impuesto a la Renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de Participación de Trabajadores, la tarifa del 22% de Impuesto a la Renta, o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades.

Un detalle del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2016 es el siguiente:

**2016**

# **INMOBILIARIA MARBETU S.A.**

CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA  
RUC 0991304967001

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Utilidad Contable</b> | <b>1289.33</b> □ |
|--------------------------|------------------|

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| (-) Participación Trabajadores 15% | - 193.40 |
|------------------------------------|----------|

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Base Impuesto a la Renta<br/>(2016-22%)</b> | <b>1095.93</b> |
|--|----------------|

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Impuesto a la Renta CAUSADO<br/>(2016-22%)</b> | <b>241.10</b> |
|---|---------------|

## **7. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

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

|        |             |
|--------|-------------|
|        | <b>2016</b> |
| Bancos | 9248.10     |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Total de Efectivo y Equivalentes al Efectivo</b> | <b>9248.10</b> |
|---|----------------|

## **8. Propiedades, Planta y Equipos**

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

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <b>Propiedades, Planta y Equipo</b> | <b><u>2016</u></b> |
| Edificio                            | 127467.78          |

|  |                  |
|--|------------------|
|  | <b>127467.78</b> |
|--|------------------|

### **Suman**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| (-) Depreciación Acumulada | - 28905.36 |
|----------------------------|------------|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Total Propiedades, Planta y Equipos</b> | <b>98562.42</b> |
|--|-----------------|

## **13. Capital Social**



# ***INMOBILIARIA MARBETU S.A.***

***CDLA. LOMAS DE URDESA CEDROS 168 Y AV PRIMERA***

***RUC 0991304967001***

El capital social de la compañía se compone de OCHOCIENTOS (800) acciones ordinarias y nominativas de un valor de un dólar (\$1,00) de los Estados Unidos de Norteamérica.

## **14. Reserva Legal**

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones. La compañía no está obligada a realizar el cálculo de la Reserva Legal, ya que alcanzó el 50% del Capital Social.

## **15. Transferencia a otras cuentas Patrimoniales.**

La compañía registra un cambio en sus ganancias acumuladas por efecto de una la utilidad generada en el periodo 2016.

## **16. Hechos Posteriores**

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y el 15 de Abril del 2016, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.