

**INMOBILIARIA MARIA ISABEL S. A. INMARISA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016**

**1. INFORMACION GENERAL**

- i. La compañía **INMARISA S. A.**, se constituyó como sociedad anónima, mediante escritura pública de fecha 5 de Junio de 1.995, según Resolución N°.95.2.1.1.0003660, emitida por la Superintendencia de Compañías, asignándole el Expediente N° 72722, y queda inscrita, de fojas 23.874 en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 3 de Julio de 1.995. Su Registro Único de Contribuyente (RUC), asignado por el Servicio de Rentas Internas es el N° 0991325522001.  
La compañía tiene su domicilio social, en la ciudad de Guayaquil, ubicado en la Ciudadela Martha de Roldos, Manzana 707 Solar 7.
- ii. La compañía tiene como actividad económica, actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
- iii. Los estados financieros del año 2.016, fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de Enero del 2.017, y autorizaron su publicación el 31 de Enero del 2.017, por parte de la Junta General de Accionistas, mediante Acta respectiva celebrada en esa misma fecha.

**2. BASE DE PREPARACION**

- i. Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (*NIIF para PYMES*), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*). La moneda funcional en el Ecuador, es el DÓLAR ESTADOUNIDENSE, la misma que rige a partir del 13 de Marzo del 2.000, fecha en la que fue publicada en el Registro Oficial, a través de la Ley de Transformación Económica, más conocida como la Ley Trolebús, y, es en la que se sustenta la dolarización, a partir de esta fecha los estados financieros fueron preparados como unidad monetaria el Dólar.
- ii. La presentación de los estados financieros, de acuerdo con las NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

**3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las políticas contables más significativas, adoptadas para la preparación de los estados financieros que terminará el 31 de Diciembre del 2.016.

**a. Efectivo y equivalente al efectivo**

Comprende los ingresos recibidos en efectivo y cheques, los depósitos a la vista en bancos, y cualquier otro instrumento que se pueda transformar rápidamente en efectivo.

**b. Cuentas por cobrar comerciales**

Las cuentas por cobrar comerciales, registradas a su valor nominal, son los montos adeudados de clientes, por las ventas de los productos ofrecidos en el curso normal del negocio. Estos importes no generan intereses por los plazos ofrecidos en las

negociaciones, y al final de cada periodo sobre el que se informa, se revisan los importes por cobrar, a fin de determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si fuera así el caso se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro de los mismos.

**c. Propiedades, planta y equipo**

Son registradas al costo de adquisición antes del impuesto recuperable, y su presentación en los estados financieros es menos su depreciación acumulada. El método de depreciación utilizado es el LINEAL, y sus tasas están basadas en la vida útil estimada de cada uno de los activos.

Los gastos por depreciación, y los de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del ejercicio vigente. Si al final de cada periodo que se informa existe evidencia objetiva de deterioro de alguno de los activos, inmediatamente se reconoce en resultados una pérdida por deterioro del mismo.

<b>Clasificación</b>	<b>Años vida útil</b>	<b>Tasas</b>
<b>Edificios</b>	<b>20</b>	<b>5%</b>
<b>Equipo Especializado</b>	<b>10</b>	<b>10%</b>
<b>Muebles y Enseres</b>	<b>10</b>	<b>10%</b>
<b>Equipos de Oficina</b>	<b>10</b>	<b>10%</b>
<b>Equipos de Computación</b>	<b>3</b>	<b>33%</b>
<b>Vehículo</b>	<b>5</b>	<b>20%</b>

Las propiedades, planta y equipo, no tienen ninguna restricción.

**d. Cuentas y documentos por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no generan intereses a favor del proveedor, ni tampoco se encuentran respaldadas por garantías.

**e. Impuestos**

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

El impuesto corriente por pagar se basa en el resultado fiscal, obtenido en la conciliación tributaria, aplicando la tasa impositiva vigente. El resultado contable difiere de la base imponible, por las diferencias permanentes, y por la generación y reversión de diferencias temporarias. El Organismo de Control Tributario, es quien norma y regula las tasas fiscales a aplicarse al final de cada periodo.

**f. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos de actividades ordinarias, se miden al valor razonable de la contraprestación del servicio neto, recibido o por recibir, así como también impuestos asociados con él servicio, y cobrados como agente de percepción del mismo.

**g. Gastos**

Los gastos se registran al valor razonable, y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago. Se registran en resultados, en el periodo mensual en el que se incurren en ellos.

#### h. Impuesto a la renta

Corresponde a la obligación adquirida con el Organismo de Control Tributario, por el pago del impuesto a la renta equivalente al 22% sobre el Resultado Fiscal, del periodo que se informa. Este impuesto ha sido reconocido en los resultados del ejercicio.

#### 4. Estado de situación financiera a 31 de diciembre del 2.016

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>Activos corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar comerciales	8	US\$ 2.649,00	US\$ 2.649,00
<i>Total activos corrientes</i>		<b>US\$ 2.649,00</b>	<b>US\$ 2.649,00</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipos	9	US\$ 56.760,02	US\$ 56.760,02
(-) Depreciación acumulada	9	US\$ (10.537,27)	US\$ (8.781,06)
<i>Total activos no corrientes</i>		<b>US\$ 46.222,75</b>	<b>US\$ 47.978,96</b>
<i>Total activos</i>		<b>US\$ 48.871,75</b>	<b>US\$ 50.627,96</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	10	US\$ 974,90	US\$ 678,72
<i>Total pasivos corrientes</i>		<b>US\$ 974,90</b>	<b>US\$ 678,72</b>
<i>Total pasivos</i>		<b>US\$ 974,90</b>	<b>US\$ 678,72</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital suscrito	11	US\$ 800,00	US\$ 800,00
Reserva legal	11	US\$ 237,29	US\$ 237,29
Reserva facultativa	11	US\$ 76.829,72	US\$ 76.829,72
Ganancias acumuladas	11	US\$ 27,49	US\$ 27,49
Pérdidas acumuladas	11	US\$ (27.945,26)	US\$ (25.520,33)
Resultado del ejercicio	11	US\$ (2.052,39)	US\$ (2.424,93)
<i>Total patrimonio</i>		<b>US\$ 47.896,85</b>	<b>US\$ 49.949,24</b>
<i>Total pasivos y patrimonio</i>		<b>US\$ 48.871,75</b>	<b>US\$ 50.627,96</b>

#### 5. Estado de resultado integral para el año que termina el 31 de diciembre del 2.016

	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por servicios	12	US\$ 0,00	US\$ 20,00
<b>Total ingresos</b>		<b>US\$ 0,00</b>	<b>US\$ 20,00</b>
<b>Gastos de administración</b>			
Gastos de administración	13	US\$ (1.756,21)	US\$ (2.137,57)
<b>Total gastos operacionales, neto</b>		<b>US\$ (1.756,21)</b>	<b>US\$ (2.137,57)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) en operaciones</b>		<b>US\$ (1.756,21)</b>	<b>US\$ (2.117,57)</b>

## 6. Estado de cambios en el patrimonio para el año que termina el 31 de diciembre del 2.015

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Ganancias acumuladas	Pérdidas acumuladas	Pérdida neta del Periodo	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2.015	800,00	237,29	76.829,72	27,49	(25.520,33)	(2.424,93)	49.949,24
Saldo reexpresado	800,00	237,29	76.829,72	27,49	(25.520,33)	(2.424,93)	49.949,24
<b>Cambios en el patrimonio para 2.016:</b>							
Aumento (disminución) de capital social							
Aportes para futuras capitalizaciones							
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales					(2.424,93)	2.424,93	0,00
Otros cambios (detallar)							
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						(2.052,39)	(2.052,39)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2.016</b>	<b>800,00</b>	<b>237,29</b>	<b>76.829,72</b>	<b>27,49</b>	<b>(27.945,26)</b>	<b>(2.052,39)</b>	<b>(47.896,85)</b>

## 7. Estado de flujos de efectivo para el año que termina el 31 de diciembre del 2.016

	<u>US\$ Dólares</u>
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>0,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>0,00</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación:</b>	<b>0,00</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	0,00
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	0,00
Otros cobros por actividades de operación	0,00
<b>Clases de pagos por actividades de operación:</b>	<b>0,00</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	0,00
Pagos a y por cuenta de los empleados	0,00
Otros pagos por actividades de operación	0,00
<b>Intereses pagados</b>	<b>0,00</b>
<b>Intereses recibidos</b>	<b>0,00</b>
<b>Impuestos a las ganancias pagados</b>	<b>0,00</b>
<b>Otras entradas (salidas) de efectivo</b>	<b>0,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>0,00</b>
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	0,00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0,00
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	0,00
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	0,00
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	0,00
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(0,00)</b>
Aporte en efectivo por aumento de capital	0,00
Financiación por préstamos a largo o corto plazo	296,18
Pagos de préstamos	0,00

Intereses recibidos	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	(296,18)
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>0,00</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>0,00</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<b>0,00</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>0,00</b>
<b><u>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</u></b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(2.052,39)</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>1.756,21</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1.756,21
Ajustes por gastos en provisiones	0,00
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	0,00
Ajustes por gasto por participación trabajadores	0,00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0,00
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>296,18</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	0,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	0,00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	0,00
(Incremento) disminución en inventarios	0,00
(Incremento) disminución en otros activos	0,00
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	0,00
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	296,18
Incremento (disminución) en beneficios empleados	0,00
Incremento (disminución) en otros pasivos	0,00
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>0,00</b>

## 8. Cuentas por cobrar comerciales

	<u>US\$ Dólares</u>	
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Cuentas por cobrar comerciales	2.649,00	2.649,00
	<b><u>2.649,00</u></b>	<b><u>2.649,00</u></b>

## 9. Propiedades, planta y equipo

A continuación se presenta la composición del rubro:

Descripción	Terrenos	Edificios	Total 2.016	Total 2.015
<b><u>Costo</u></b>				
Saldo al 1ero de Enero	21.635,78	35.124,24	56.760,02	56.760,02
(+) Adiciones				
(-) Retiros y/o ventas				
Reclasificaciones				
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>21.635,78</b>	<b>35.124,24</b>	<b>56.760,02</b>	<b>56.760,02</b>
<b><u>Depreciación acumulada</u></b>				
Saldo al 1ero de Enero		8.781,06	8.781,06	7.024,85
(+) Adiciones		1.756,21	1.756,21	1.756,21
(-) Retiros y/o ventas				
Reclasificaciones				
<b>Saldo al 31 de Diciembre</b>	<b>21.635,78</b>	<b>10.537,27</b>	<b>10.537,27</b>	<b>8.781,06</b>
<b>Valor neto en libros</b>	<b>21.635,78</b>	<b>24.586,94</b>	<b>46.222,75</b>	<b>47.978,96</b>

### 10. Otras cuentas y documentos por pagar, y gastos acumulados por pagar

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<u>2.016</u>	<u>US\$ Dólares</u>	<u>2.015</u>
<b><u>Otras cuentas por pagar corriente</u></b>			
Cuentas por pagar relacionadas	974,90		678,72
	<u>974,90</u>		<u>678,72</u>

### 11. Patrimonio

A continuación se presenta las cuentas que conforman el patrimonio:

	<u>2.016</u>	<u>US\$ Dólares</u>	<u>2.015</u>
<b>Saldo al final del periodo:</b>	<b>47.896,85</b>		<b>49.949,24</b>
Capital social	800,00		800,00
Reserva Legal	237,29		237,29
Reserva facultativa	76.829,72		76.829,72
Ganancias acumuladas	27,49		27,49
Pérdidas acumuladas	(27.945,26)		(25.520,33)
Resultado del ejercicio	(2.052,39)		(2.424,93)

### 12. Ingresos por actividades ordinarias

A continuación se presenta la composición del rubro:

	<u>2.016</u>	<u>US\$ Dólares</u>	<u>2.015</u>
Ingresos por servicios	0,00		20,00
	<u>0,00</u>		<u>20,00</u>

### 13. Gastos

A continuación se presenta la composición de los gastos:

	<u>2.016</u>	<u>US\$ Dólares</u>	<u>2.015</u>
<b><u>Gastos de Administración</u></b>			
Servicios contables	0,00		10,00
Seguros	0,00		371,36
Gasto depreciaciones	1.756,21		1.756,21
	<u>1.756,21</u>		<u>2.137,57</u>
Anticipo IR	296,18		