

## **INMOBILIARIA MASCOTA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares americanos)**

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

##### **1.1 ANTECEDENTES**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública otorgada el 10 de mayo de 1978 ante al Notario Segundo del Cantón Quito el Doctor José Vicente Troya Jaramillo con un capital de \$1,000,000.00 de Sucres, este contrato social fue aprobado mediante Resolución No. 7413 de la Superintendencia de Compañías expedida el 11 de julio de 1978.

Según escritura pública otorgada el 19 de noviembre del 1981 ante Notario Primero Dr. Jorge Machado Cevallos, se reforma los estatutos, aumentando su capital a \$2,000.000.00 de Sucres.

Según escritura pública otorgada el 12 de diciembre de 1990 ante Notario Décima Primera de la Dra. Ana Lucía Solís Chávez, se reforma los estatutos aumentado su capital en una cuantía de \$42,000.000.00 de Sucres quedando con un capital de \$44,000,000.00 de Sucres.

##### **1.2. OBJETO SOCIAL**

La compañía INMOBILIARIA MASCOTA S.A. es una Sociedad Anónima con el objeto principal de Compra, Venta y Arrendamientos de Bienes Inmuebles.

##### **1.3. OPERACIÓN**

La actividad de la compañía INMOBILIARIA MASCOTA S.A. es de arrendamiento de sus Inmuebles.

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

##### **a) Base de Presentación.-**

Las políticas contables aplicadas por INMOBILIARIA MASCOTA S.A. son las establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, las cuales requieren que la

## **INMOBILIARIA MASCOTA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

#### **(Expresado en dólares americanos)**

Administración 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, aplicando los criterios de materialidad, costo beneficio, devengamiento, costo histórico, valor razonable como costo atribuido, reconocimiento del riesgo de crédito y riesgo de liquidez. En opinión de la Administración, 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) Moneda.-**

La compañía INMOBILIARIA MASCOTA S.A., utilizará el dólar de los Estados Unidos de América como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros; la moneda funcional ha sido determinada de acuerdo con la NIC 21 considerando el entorno económico principal que la compañía opera y la moneda que genera sus principales flujos de efectivo.

#### **b) Negocio en marcha.-**

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, los que proveen la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio.

#### **c) Efectivo y sus Equivalentes –**

Representa el efectivo disponible, saldos en bancos, caja a corto plazo altamente líquidos y las inversiones e instrumentos financieros adquiridos con compromiso de compra-venta y todas aquellas inversiones a corto plazo de alta liquidez.

#### **a) Activos y pasivos Financieros.-**

Reconocerá un activo o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales de cada instrumento.

Realizará el reconocimiento inicial de un activo o un pasivo financiero midiéndolo bajo el concepto de Valor Razonable el cual se define como el importe por el cual puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados en condiciones de independencia

## **INMOBILIARIA MASCOTA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares americanos)**

mutua. En el caso de que un activo o pasivo financiero no se contabilice a su valor razonable con cambios en resultados, se incluirá los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Después del reconocimiento inicial se medirá los activos financieros incluyendo aquellos derivados que sean activos por sus valores razonables, sin deducir los costos de transacción en que pueda incurrir la venta del activo

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que se medirán al costo amortizado y utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Inversiones en instrumentos de patrimonio que no tengan precio de mercado cotizado y cuyo valor razonable no puedan ser medidos confiablemente se medirán al costo.

Al final de cada período sobre el que se informa evaluará si existe evidencia objetiva sobre el deterioro de sus activos financieros para registrar el importe de la pérdida, según la naturaleza de contabilización (Costo Amortizado, Costo y Disponibles para la Venta).

Los Pasivos Financieros posterior al reconocimiento inicial medirá todos sus pasivos financieros al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

#### **b) Cuenta y Documentos por Cobrar.-**

Cuentas y Documentos por cobrar, que se medirán mediante costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. (Política establecida de plazos en función del tipo de cliente, del producto y del comportamiento en la forma de pago del cliente).

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la entidad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

#### **c) Gastos e Impuestos Anticipados.-**

Corresponde a crédito tributario del IVA por las compras, retenciones en la fuente de IVA e impuesto a la renta.

## INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares americanos)

#### d) **Valuación de Propiedad Planta y Equipo.-**

Los elementos de Propiedades, Planta y Equipo se medirá a:

Costo	
(-) Depreciación Acumulada	
(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor	
<hr/>	
(=) Propiedad, Planta y Equipo	

Se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, lo cual en términos de porcentuales sería así:

Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Adecuaciones	10%

#### e) **Provisión Beneficios Sociales**

La compañía mantiene personal en relación de dependencia por lo tanto ha provisionado los beneficios sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de trabajo como: décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones, etc.

#### f) **Ingresos.-**

La Los ingresos ordinarios de la entidad deberán medirse utilizando el *valor razonable de la contrapartida*, recibida o por recibir, derivada de los mismos, el cual se medirá tomando en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Empresa pueda otorgar.

## **INMOBILIARIA MASCOTA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015** **(Expresado en dólares americanos)**

Cuando la entidad conceda al cliente créditos superiores a 90 días sin intereses en las ventas que realice, o acuerde la recepción de un efecto comercial, cargando una tasa de interés menor que la del mercado, como contrapartida de la venta de bienes o servicios, el valor razonable de la contrapartida se determinará por medio del descuento de todos los cobros futuros, utilizando para la actualización, la tasa de interés máxima convencional establecida por el Banco Central. La diferencia entre el valor razonable y el importe nominal de la contrapartida se reconoce como ingreso de actividades ordinarias por intereses.

Igualmente, en los casos en que se cobre algún tipo de interés en los créditos otorgados, fruto de una contrapartida de ingresos, éstos deberán ser reconocidos por separado, utilizando el Principio del devengado. Además los intereses serán reconocidos utilizando la Tasa de Interés Efectiva

#### **g) Impuestos Diferido.-**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que a la fecha del balance hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación

La medición de los activos y los pasivos por impuestos diferidos debe reflejar las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, a la fecha del balance, recuperar el importe en libros de sus activos o liquidar el importe en libros de sus pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no deben ser descontados.

#### **h) Provisión Activos y Pasivos Contingentes.-**

**INMOBILIARIA MASCOTA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(Expresado en dólares americanos)**

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, medida al final del período sobre el que se informa.

La incertidumbre en cuanto a la obligación, debe medirse de manera individual para cada caso, debiendo utilizar el porcentaje de probabilidad como guía para registrar el pasivo.

Para realizar la mejor estimación de la provisión, deben ser tomados en cuenta los riesgos e incertidumbres que inevitablemente rodean a la mayoría de los sucesos y las circunstancias concurrentes a la valoración de la misma.

Cuando resulte importante, especialmente en los casos en los que se trata de provisiones a largo plazo, el importe de la provisión debe ser el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para cancelar la obligación. Para ello se podrá utilizar como tasa de descuento, la tasa máxima convencional establecida por el Banco Central, a menos que se pueda utilizar otra tasa de descuento que proporcione un resultado más razonable.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

La composición de este rubro es el siguiente:

Detalle	,,,,, Diciembre 31, .....	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Exp. en dólares americanos)	
Cajas	-	-
Banco Internacional	3,431.20	1,667.72
<b>Saldo Final:</b>	<b>3,431.20</b>	<b>1,667.72</b>

## INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares americanos)

#### 4. IMPUESTOS POR COBRAR

El detalle de esta cuenta es la siguiente:

Detalle	,,,,, Diciembre 31, ,,,,,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Exp. en dólares americanos)	
12% IVA Pagado Adquisiciones Locales	213.07	1,092.68
12% IVA Retenido Clientes	1,960.67	965.30
Anticipo Impuesto a la Renta	-	-
Retención Fuente del Ejercicio	2,259.09	467.90
Retención Fuente de Ejercicios Anteriores	-	-
Crédito Tributario por Anticipo Año 2013	472.60	1,378.76
Crédito Tributario por Anticipo Año 2014	10,161.69	10,161.69
Crédito Tributario por Anticipo Año 2015	1,374.06	-
Saldo Final	<u>16,441.18</u>	<u>14,066.33</u>

#### 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de esta cuenta es la siguiente:

Detalle	,,,,, Diciembre 31, ,,,,,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Exp. en dólares americanos)	
Anticipos Proveedores	1,200.00	-
	-	-
Saldo Final	<u>1,200.00</u>	<u>-</u>

#### 6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los Activos fijos de la Compañía INMOBILIARIA MASCOTA S.A., están compuestos por un terreno, bienes inmuebles, muebles y equipos de oficina.

El resumen se indica a continuación:

#### MOVIMIENTO DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO 2014

## INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares americanos)

Descripción	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Retiros Bajas	Saldo al 31/12/2016	% Deprec.
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>					
Construcciones en curso				0.00	
Terrenos	1,675,329.14			1,675,329.14	
<b>Total No depreciables</b>	<b>1,675,329.14</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,675,329.14</b>	
<b><u>COSTO</u></b>					
Bienes Inmuebles	204,475.48			204,475.48	3%
Maquinaria y equipo	0.00			0.00	
Equipos de oficina	301.53			301.53	
Muebles y enseres	81.96			81.96	
	<b>204,858.97</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>204,858.97</b>	
<b>Total Costo</b>	<b>1,880,188.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,880,188.11</b>	
<b><u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u></b>					
Depreciación Acumulada	24,537.04	6,134.26		30,671.30	
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>1,855,651.07</b>	<b>-6,134.26</b>	<b>0.00</b>	<b>1,849,516.81</b>	

#### 7. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El resumen de este grupo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como se detalla:

<u>Detalle</u>	,,,,, Diciembre 31, .....	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Expresado en dólares americanos)	
12% IVA Cobrado	270.56	870.00
Retención IVA 70%	48.71	80.64
1% transferencia de bienes muebles	7.46	-
Otras Retenciones Aplicables al 2% - 341	9.94	16.00
Impuestos por Pagar	54.06	54.06
Impuesto a la Renta por Pagar	-	-
<b>Total</b>	<b>390.73</b>	<b>1,020.70</b>

#### 8. PRESTAMOS DE SOCIOS

El detalle es el siguiente:

## INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares americanos)

<u>Detalle</u>	<u>..... Diciembre 31, .....</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gerhard Manuel Contag Mejia	23,523.12	29,717.31
<b>Total</b>	<b>23,523.12</b>	<b>29,717.31</b>

#### 9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía INMOBILIARIA MASCOTA S.A. está compuesta por los siguientes Accionistas:

	<u>Acc.</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
			<u>(Expresado en dólares americanos)</u>	
García Domenech María Elena	364,461	43%	14,578.00	14,578.00
Contag Mejia Gerhard Manuel	479,539	57%	19,181.00	19,181.00
<b>Total</b>	<b>844,000</b>	<b>100%</b>	<b>33,759.00</b>	<b>33,759.00</b>
Valor nominal USD	0.04			

#### 10. INGRESOS

Los ingresos son provenientes de arrendamientos de bienes inmuebles principalmente a la compañía a CNT.

#### 11. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros provienen de los servicios pagados por el uso de la cuenta que mantienen en el Banco Internacional

<u>Detalle</u>	<u>..... Diciembre 31, .....</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisiones bancarias	55.51	27.45
Otros	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>55.51</b>	<b>27.45</b>

## INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares americanos)

#### 12. DETERIORO Y RESULTADOS POR VENTA DE ACTIVOS NO CORRIENTES

La compañía durante el ejercicio 2016 no ha realizado la evaluación y la prueba de deterioro de sus activos, estos son registrados al valor comercial.

#### 13. GASTOS

Los gastos generales están compuesto principalmente por el pago del personal por sus salarios y beneficios sociales, honorarios profesionales, suministros, impuestos y otros gastos necesarios para la operación y funcionamiento de la compañía.

#### 14. CONCILIACION TRIBUTARIA

La conciliación de la utilidad según estados financieros e impuesto a la renta del periodo 2016 es como sigue:

<u>Detalle</u>		<u>Valor</u> <u>(Expresado en</u> <u>dólares americanos)</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		6,028.23
(-) Participación a Trabajadores	15%	-
(+) Gastos no deducibles locales		517.45
<b>Utilidad Gravable</b>		<hr/> <b>6,545.68</b>
Impuesto causado	22%	1,440.05
(-) Anticipo determinado ejercicio declarado		(99.85)
(=) Impuesto a la renta causado mayor anticipo determinado		1,340.20
(+) Saldo de Anticipo pendiente de pago		99.85
(-) Retención en la fuente del ejercicio corriente		(2,259.09)
(-) Crédito tributarios de años anteriores		(12,008.35)
<b>Impuesto a pagar ó (Saldo a favor)</b>		<hr/> <b>(12,827.39)</b>

**INMOBILIARIA MASCOTA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre la fecha del balance y la fecha de emisión del presente informe la compañía se encuentra inmersa en un Acto Jurídico por Disolución según Resolución No. 2571 del 27 de junio del 2014; declarar disuelta por inactividad por estar incurso en el inciso tercero del Art. 360 de la Ley de Compañías y registrada en el Registro Mercantil, provincia de Pichincha, Cantón Quito No. 5102 con fecha de inscripción: 23-nov-2016.

**16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el ejercicio auditado 2016 han sido aprobados por la Administración y serán presentados a los Socios, los cuales serán aprobados sin modificaciones lo certificamos.



María Elena García Domenech  
**REPRESENTANTE LEGAL**



José Fernando Trujillo  
**CONTADOR**