

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016** **(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 por la Superintendencia de Compañías del

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016** **(Expresado en dólares americanos)**

Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

Las cuales requieren que la 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares americanos)

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 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.

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares americanos)**

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.

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.

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares americanos)

f) Participación a Trabajadores

De acuerdo con las disposiciones legales la compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación a los trabajadores en las utilidades de la Compañía en un tasa del 15%.

g) 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.

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

h) Impuesto a la renta corriente.-

La tarifa de impuesto para el ejercicio 2017 es del 22% sobre la utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización; a partir del 2015 la tasa de impuesto a la renta puede ser del 25% sobre la parte proporcional que corresponda a la

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares americanos)

participación de accionistas ubicados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

i) 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.

j) Provisión Activos y Pasivos Contingentes.-

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, medida al final del periodo 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

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares americanos)

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>2017</u>	<u>2016</u>
	(Exp. en dólares americanos)	
Cajas	-	-
Banco Internacional	4,360.75	3,431.20
Saldo Final:	4,360.75	3,431.20

4. IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es la siguiente:

Detalle	,,,,, Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Exp. en dólares americanos)	
12% IVA Pagado Adquisiciones Locales	93.99	213.07
12% IVA Retenido Clientes	3,137.52	1,960.67
Anticipo Impuesto a la Renta	-	-
Retención Fuente del Ejercicio	1,561.68	2,259.09
Retención Fuente de Ejercicios Anteriores	819.04	-
Crédito Tributario por Anticipo Año 2013	472.60	472.60
Crédito Tributario por Anticipo Año 2014	10,161.69	10,161.69
Crédito Tributario por Anticipo Año 2015	1,374.06	1,374.06
Saldo Final	17,620.58	16,441.18

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares americanos)

5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El detalle de esta cuenta es la siguiente:

Detalle	Diciembre 31,	
	2017	2016
Anticipos Proveedores	1,950.00	1,200.00
	-	-
Saldo Final	1,950.00	1,200.00

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los Activos fijos de la Compañía Inmobiliaria Mascota S.A.

El movimiento se indica a continuación:

Descripción	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Retiros Bajas	Transferencias	Saldo al 31/12/2017	% Deprec.
<u>NO DEPRECIABLES</u>						
Construcciones en curso	0.00				0.00	
Terrenos	1,675,329.14				1,675,329.14	
Total No depreciables	1,675,329.14	0.00	0.00	0.00	1,675,329.14	
<u>COSTO</u>						
Edificios e Instalaciones	204,475.48				204,475.48	5%
Maquinaria y equipo	301.53				301.53	10%
Muebles y enseres	81.96				81.96	10%
Equipo de computación	0.00				0.00	33%
Vehículos	0.00				0.00	20%
	204,858.97	0.00	0.00	0.00	204,858.97	
Total Costo	1,880,188.11	0.00	0.00	0.00	1,880,188.11	
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>						
Depreciación Acumulada	30,671.30	6,134.26			36,805.56	
Activo Fijo Neto	1,849,516.81	-6,134.26	0.00	0.00	1,843,382.55	

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares americanos)

7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La composición de este rubro es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>..... Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(Expresado en dólares americanos)</u>	
12% IVA Cobrado	201.36	270.56
Retención IVA 70%	42.50	48.71
1% transferencia de bienes muebles	-	7.46
Otras Retenciones Aplicables al 2% - 341	10.12	9.94
Impuestos por Pagar	-	54.06
Impuesto a la Renta por Pagar	-	-
Total	253.98	390.73

8. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El detalle es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>..... Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(Expresado en dólares americanos)</u>	
Gerhard Manuel Contag Mejia	37,602.73	23,523.12
Total	37,602.73	23,523.12

9. CAPITAL SOCIAL

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

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Acc.</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
			<u>(Expresado en dólares americanos)</u>	
García Domenech María Elena	364,461	43%	14,578.00	14,578.00
Contag Mejía Gerhard Manuel	479,539	57%	19,181.00	19,181.00
Total	844,000	100%	33,759.00	33,759.00
Valor nominal USD	0.04			

10. INGRESOS

Los ingresos son provenientes de la operación normal según su objeto social, durante el periodo 2017 y 2016 la compañía ha generado ingresos ordinarios por arriendos de bienes inmuebles.

<u>Detalle</u>	<u>..... Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(Expresado en dólares americanos)</u>	
Arriendos	20,120.88	29,852.64
Descuento en ventas	-	-
Total	20,120.88	29,852.64

11. 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>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(Expresado en dólares americanos)</u>	
Comisiones bancarias	45.35	55.51
Otros	0.00	0.00
Total	45.35	55.51

INMOBILIARIA MASCOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares americanos)

12 CONCILIACION TRIBUTARIA

La conciliación de la utilidad según estados financieros e impuesto a la renta del periodo 2017 es como sigue:

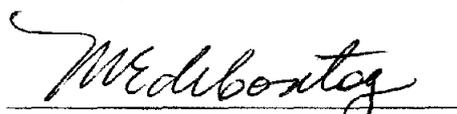
		(Expresado en dólares americanos)
Utilidad del ejercicio (Pérdida del Ejercicio)		(15,778.12)
(-) Participación a Trabajadores	15%	-
(+) Gastos no deducibles locales		-
Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)		(15,778.12)
Impuesto causado	25%	-
Saldo de anticipo pendiente de pago antes de rebaja		-
(-) Anticipo determinado ejercicio declarado		-
(-) Rebaja saldo anticipo (Decreto ejecutivo No. 210)		-
(=) Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal		-
(=) Impuesto a la renta causado mayor anticipo determinado		-
(+) Saldo de Anticipo pendiente de pago		-
(-) Retención en la fuente del ejercicio corriente		1,561.68
(-) Crédito tributarios de años anteriores		12,827.39
Impuesto a pagar ó (Saldo a favor)		(14,389.07)

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha del balance y la fecha de emisión del presente informe a criterio de la administración no existe hechos significativos a reportar.

14. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el ejercicio auditado 2017 han sido aprobados por la Administración y serán presentados a los Socios, los cuales serán aprobados sin modificaciones lo certificamos



María Elena García Doménech
REPRESENTANTE LEGAL



José Fernando Trujillo
CONTADOR