

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERRO S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

|                           |   |   |
|---------------------------|---|---|
| Compañía / INMOCERRO S.A. | - | INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERRO S. A.   |
| CINIF                     | - | Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera |
| IASB                      | - | International Accounting Standar Board  |
| NEC                       | - | Normas Ecuatorianas de Contabilidad   |
| PCGA previos              | - | Principios contables genoralmente aceptados previos   |
| US\$                      | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica   |

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERRO S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 18 de marzo de 1.999 con el nombre de INMOBILIARIA CERRO ALTO S. A. INMOCERRO

La última modificación a los estatutos de la Compañía se efectuó el 17 de febrero de 2008, para modificar su objeto social e incrementar su capital social a la suma de US\$ 1.150.00

**1.2 Objeto social.**

Su objeto social principal es la actividad mejoramiento en el campo económico y comercial de acuerdo con las reformas estatutarias correspondiente al objeto social de la empresa.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, las operaciones de la Compañía corresponden a registro de pagos por impuestos y contribuciones para pagos a varias instituciones de control.

**1.3 Domicilio principal.**

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la calle Junín 114 y Malecón Simón Bolívar de la ciudad de Guayaquil – Ecuador.

**1.4 Precios de transferencia**

La legislación ecuatoriana vigente estableció el régimen de "precios de transferencia" para regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre entidades definidas por este régimen como "partes relacionadas", de manera que los precios de los bienes y servicios transados entre "partes relacionadas" sean similares a las que se realicen entre "partes independientes".

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía no ha establecido los efectos que podrían existir en sus estados financieros, por cuanto la empresa no realiza actividades que generen ingresos y egresos corrientes.

**2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

**2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF**

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERRO S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Los estados financieros de INMOCERRO S. A., comprende los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015; no se incluyen estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, ya que la empresa no ha realizado transacciones con terceros.

Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión para PYMES de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores y compañías relacionadas en el exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**2.3 Efectivo y equivalentes**

Al cierre del periodo contable, según se demuestran en los estados financieros, hay un saldo en cuenta corriente que constituye saldos de disponibilidades en efectivo, según se presenta en el siguiente cuadro

| SALDOS DE EFECTIVO O EQUIVALENTE |           |           |             |
|----------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| CUENTAS                          | 2016      | 2015      | variaciones |
| Efectivo y equivalentes          | \$ 126,05 | \$ 761,59 | \$ - 635,54 |

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERRO S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

También se ha incrementado los saldos de impuestos anticipados, ya que los contribuyentes están obligados a pagar anticipos independientemente de sus resultados, en el caso de la empresa, no registra ingresos y egresos, pero por las cuentas totales del activo y las del patrimonio, es necesario pagar esos anticipos

**MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DE ANTICIPOS DE IMPUESTOS**

| CUENTAS                | 2016     | 2015     | variaciones |
|------------------------|----------|----------|-------------|
| anticipos de impuestos | 1.434,98 | 1.153,01 | 281,97      |

Las cuentas de inversión en activos fijos representan aplicaciones de efectivo para mantenimiento de terrenos

**MOVIMIENTOS DE LA CUETA DE PAGOS ANTICIPADOS**

| CUENTAS                 | 2016         | 2015         | variaciones |
|-------------------------|--------------|--------------|-------------|
| otros pagos anticipados | \$ 20.607,84 | \$ 19.285,31 | \$ 1.322,53 |

## **2.4 Pasivos financieros**

### **a) Pasivos financieros identificados:**

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar por préstamos de accionistas

**MOVIMIENTOS DE LAS CUENTAS DE PRESTAMOS DE ACCIONISTAS**

| CUENTAS                  | 2016      | 2015      | variaciones |
|--------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Préstamos de Accionistas | 22.383,10 | 21.414,14 | 968,96      |

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

## **2.5 Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERRO S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las cuentas patrimoniales al cierre del periodo del que estamos presentando, tiene los siguientes movimientos, como los demostramos en el siguiente cuadro comparativo por los ejercicio económicos del 2015-2016

| MOVIMIENTOS DE LAS CUENTA PATRIMONIALES |              |              |             |
|---|--------------|--------------|-------------|
| CUENTAS                                 | 2016         | 2015         | variaciones |
| Capital social                          | \$ 1.150,00  | \$ 1.150,00  | \$ -        |
| Resultados acumulados                   | \$ 30.893,72 | \$ 30.893,72 | \$ -        |
| Aportes para futura capitalización      | \$ 400,00    | \$ 400,00    | \$ -        |
| TOTAL GENERAL                           | \$ 34.459,72 | \$ 34.458,72 | \$ -        |

## **2.6 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

### **1) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:**

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento notorio de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

**Primera cuota:** En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

**Segunda cuota:** En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

**Tercera cuota:** En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMO CERRO S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

la primera y segunda cuotas. Este remanento podrá ser cancelado con retenciones on la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

**a) Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

**4. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**a) Situación fiscal**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2014 a 2016 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**INMOBILIARIA CERRO ALTO INMOCERRO S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**5. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía asciende a US\$ 1.150.00 dólares al 31 de diciembre del 2016 y 2015. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 1.150 acciones, cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

**6. RESERVAS**

La reserva legal de la Compañía, no registra la empresa por cuanto, a lo largo de actividad empresarial no registra utilidades

**7. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de omisión de estos estados financieros (24 de marzo del 2017) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**8. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 24 de marzo de 2017 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

  
\_\_\_\_\_  
ING. HECTOR NEIRA CALDERON  
Representante legal

\_\_\_\_\_  
ING. COM. GERARDO TIPAN  
Contador general

\*\*\*