

ECUATECVA S.A. y SUBSIDIARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS

EJERCICIO ECONOMICO 2015

ECUATECVA S.A. y SUBSIDIARIA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 1.- DATOS DE LAS COMPAÑÍAS

ECUATECVA S.A. se constituyó como una sociedad anónima según escritura pública otorgada el 21 de agosto de 2000, ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil e inscrita el 15 de noviembre de 2000 en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros consolidados de Ecuatecva S.A. incluyen a su subsidiaria Inmobiliaria Riviera del Mar Rivimar S.A.

INMOBILIARIA RIVIERA DEL MAR RIVIMAR S.A. fue constituida el 5 de noviembre de 2002, inscribiéndose en el Registro Mercantil de la Ciudad de Guayaquil el 3 de diciembre de 2002. Su objeto social es la administración de bienes inmuebles.

La actividad de la compañía es la administración de las expensas de los condóminos del Edificio Riviera del Mar S.A. ubicado en el Cantón Salinas de la provincia de Santa Elena.

Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.***3.1 Bases de Presentación***

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere el juicio de la gerencia en la aplicación de las políticas contables de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

3.2 Efectivo

El efectivo comprende al dinero disponible y a los depósitos en bancos de libre disponibilidad.

3.3 Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

3.4 Activos Fijos

Los activos fijos se registran al costo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, conforme a los siguientes plazos:

| <u>Tipo de bienes</u> | <u>Número de años</u> |
|------------------------|-----------------------|
| Muebles y enseres | 10 |
| Equipos de oficina | 10 |
| Equipos de computación | 3 |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

3.5 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión de Ecuatecva S.A. constan de un local comercial ubicado en el Edificio Riviera del Mar en el Cantón Salinas.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de las propiedades de inversión a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta en 20 años.

3.6 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La tasa de impuesto fue del 22% para el cierre del 2015 al igual que en el 2014.

A partir del ejercicio fiscal 2010 se puso en vigencia la norma del pago del "Anticipo mínimo de impuesto a la renta", corresponde a la suma de los siguientes porcentajes el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos, calculados sobre las cifras del año inmediato anterior.

La norma señala que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo. El contribuyente puede solicitar posteriormente la devolución al Servicio de Rentas Internas cumpliendo los requisitos para el efecto.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

3.7 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de la administración, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se realiza dentro de un año. De lo contrario se presentan como no corrientes.

3.8 Beneficios a los empleados de corto plazo:

Corresponden principalmente a décimo tercer y décimo cuarto sueldo los cuales se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por intereses se reconocen en base al método del devengado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

También figuran los ingresos por el cobro de las alícuotas por mantenimiento del Edificio en Salinas.

3.10 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Nota 4.- EFECTIVO

| | <u>Diciembre 31,</u> <u>2015</u> |
|--------------|-------------------------------------|
| Disponible | 13,448.00 |
| Bancos | 31,986.00 |
| TOTAL | 45,434.00 |

Los saldos en efectivo son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar, cerraron de la siguiente manera:

| | <u>Diciembre 31,</u> <u>2015</u> |
|--------------|-------------------------------------|
| Clientes | 439,019.00 |
| Condóminos | 9,323.00 |
| Relacionadas | 26,688.00 |
| Otros | 69.00 |
| TOTAL | 475,099.00 |

Las cuentas por cobrar son locales y corresponden a saldos por cobrar por concepto de financiamientos a terceros realizados en su mayoría en períodos anteriores.

Las cuentas por cobrar a condóminos corresponden a saldos por cobrar por concepto de alícuotas por mantenimiento del Edificio.

Las cuentas por cobrar a relacionadas no generan intereses.

Nota 6.- PROPIEDADES DE INVERSION

| | <u>31/12/2014</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Disminucion es</u> | <u>31/12/2015</u> |
|--------------|-------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Terrenos | - | | | - |
| Edificio | 53,697.00 | - | 53,697.00 | - |
| Depreciacion | 10,739.00 | 2,461.00 | 13,200.00 | - |
| TOTAL | <u>42,958.00</u> | <u>2,461.00</u> | <u>66,897.00</u> | <u>-</u> |

El saldo al 2014 correspondía a un local comercial en el Edificio Riviera del Mar en Salinas, se depreció con el método de línea recta, considerando una vida útil de 20 años. Dicha propiedad fue vendida en el año 2015.

Nota 7.- CUENTAS POR PAGAR

| | <u>dic-31 2015</u> |
|---------------------------|------------------------|
| Accionistas | 417,003.00 |
| Proveedores | 8,216.00 |
| Anticipo Copropietarios | 3,727.00 |
| Empleados | 7.00 |
| Obligaciones con el IESS | 108.00 |
| Beneficios sociales | 4,742.00 |
| Otras | 33,019.00 |
| Relacionadas del exterior | 17,518.00 |
| TOTAL | <u>466,822.00</u> |

Las cuentas por pagar a accionistas no devengan intereses.

Las cuentas por pagar relacionadas corresponden a transferencias recibidas de la compañía Interban Inc del exterior, no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

Nota 8.- IMPUESTOS

| | <u>dic-31 2015</u> |
|------------------------------------|------------------------|
| Activos por impuestos corrientes | |
| Impuesto a la renta corriente (a) | 50.00 |
| Impuesto al Valor Agregado | 2,514.00 |
| TOTAL | <u>2,564.00</u> |
| Pasivos por impuestos corrientes | |
| Retenciones de impuesto a la renta | 33.00 |
| Retenciones de IVA | 59.00 |
| TOTAL | <u>92.00</u> |

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

| | <u>dic-31</u> <u>2015</u> |
|-------------------------------|------------------------------|
| Saldo al inicio del año | - |
| Pago del impuesto a la renta | - |
| Pago de anticipo | -1,228.00 |
| Retenciones en la fuente | 50.00 |
| Impuesto causado | 2,058.00 |
| Diferencia de anticipo mínimo | - |
| Impuesto a la renta por pagar | -830.00 |
| Saldo al final del año | (a) <u>50.00</u> |

Nota 9.- PATRIMONIO

| | <u>dic-31</u> <u>2015</u> |
|------------------------------------|------------------------------|
| Capital social | 10,000.00 |
| Interés minoritario | 80.00 |
| Aportes para futura capitalización | 18,555.00 |
| Resultados acumulados | - |
| Resultados del ejercicio | 8,400.00 |
| TOTAL | <u>37,035.00</u> |

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías para Ecuatecva S.A. es de US\$10,000= distribuido en acciones de US\$1.00 cada una.

Nota 10.- ESTADO DE RESULTADOS

| | <u>2015</u> |
|-------------------------------|-------------------|
| Ingresos | 172,076.00 |
| Gastos administrativos | 130,837.00 |
| Gastos financieros | 285.00 |
| Otros | 30,496.00 |
| TOTAL GASTOS | <u>161,618.00</u> |
| Resultados antes de impuestos | 10,458.00 |
| Impuesto a la renta (Nota 8) | -2,058.00 |
| RESULTADOS DEL AÑO | <u>8,400.00</u> |

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

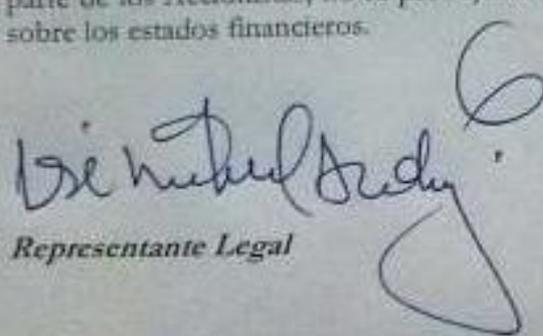
| | <u>2015</u> |
|--------------------------------|-------------------|
| Intereses por ventas a crédito | 54,499.00 |
| Ingresos por Alicuotas | 117,562.00 |
| Otras rentas grabadas | 15.00 |
| TOTAL INGRESOS | <u>172,076.00</u> |

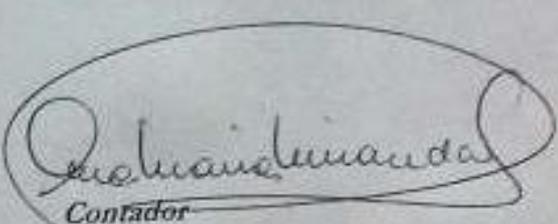
Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

| | <u>2015</u> |
|--|-------------------|
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | |
| Sueldos, salarios y otras remuneraciones | 60,237.00 |
| Aportes al IESS | 13,113.00 |
| Beneficios sociales | 10,503.00 |
| Honorarios profesionales | 947.00 |
| Suministros y materiales | 1,099.00 |
| Mantenimiento y reparaciones | 16,933.00 |
| Seguros | 10,239.00 |
| Transporte | 256.00 |
| Gastos de viaje | 201.00 |
| Agua, energía, luz y telecomunicaciones | 10,468.00 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 1,467.00 |
| Gastos legales | 978.00 |
| Depreciación | 2,461.00 |
| Otros | 1,935.00 |
| GASTOS FINANCIEROS.- | |
| comisiones bancaras | 285.00 |
| OTROS.- pérdida en venta de activos | |
| fijos a no relacionados | 30,496.00 |
| TOTAL GASTOS | <u>161,618.00</u> |

Nota II- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte de los Accionistas, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Representante Legal


Contador