

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES**

La compañía INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A. está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 31 de octubre de 1979 y su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de \$ 800,00 dólares.

### **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

#### **2.1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012 por haber sido una empresa que cumplía con todas las condiciones establecidas en el artículo tercero de la Resolución No. SC. ICI. CPAIFRS. G. 11. 010 emitida por la Superintendente Compañías el 11 de octubre del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **2.2 Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas a las NIIF**

La Administración de la compañía INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A., estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, y que pudiesen aplicar, no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros en el ejercicio de su primera aplicación.

### **2.3 Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas adoptadas por la Sociedad.**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

<b>NIIF</b>	<b>Título</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>
Modificación NIC 7	"Iniciativa de revelación"	1 de Enero del 2017
Modificación NIC 12	"Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no reconocidas"	1 de Enero del 2017
Modificaciones NIIF 2	"Clasificación y valoración de pagos basados en acciones"	1 de Enero del 2018
NIIF 9	"Instrumentos financieros"	1 de Enero del 2018
NIIF 15	"Ingresos de contratos con clientes"	1 de Enero del 2018
NIIF 16	"Arrendamientos"	1 de Enero del 2019
Modificaciones NIIF 10 y NIC 28	"Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocioconjunto"	Sin fechadefinida

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

### **2.4 Período contable**

Los presentes estados financieros de la compañía INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A., corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2016, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2015.

### **2.5 Bases de preparación**

Los Estados Financieros han sido preparados con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés). Los Estados Financieros fueron preparados siguiendo el criterio de costo histórico.

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **2.6 Estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

### **2.7 Efectivo y equivalente al efectivo**

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

### **2.8 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales**

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiamiento. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### **2.9 Provisión para cuentas incobrables**

La provisión para cuentas de cobranzas dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **2.10 Inventarios**

Los inventarios están valorados al costo de adquisición, que no exceden al valor neto de realización.

### **2.11 Propiedades, muebles y equipo**

Si existieren rubros de Propiedades, Planta y Equipo se presentan al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	50 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **2.12 Inversiones a largo plazo**

Se registran al costo las inversiones que la compañía posee hasta el 20% de participación; y bajo método de participación patrimonial proporcional en aquellas inversiones donde se mantiene más del 20% de participación.

### **2.13 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales**

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

### **2.14 Ingresos, Costos y Gastos**

Los ingresos por compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y el costo relacionado son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizó la venta.

Los intereses referidos a financiación de ventas a plazo se reconocen en resultados a medida que se devengan.

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### **2.15 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

### **2.16 Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A., en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

### **2.17 Utilidad neta por acción**

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

## **3. CRÉDITO TRIBUTARIO**

La composición del rubro comprende Crédito Tributario de rentas años anteriores:

<b>Crédito Tributario</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Crédito Tributario Rentas	\$ 694,64	\$ 1.193,86
<b>Total Crédito Tributario</b>	<b>\$ 694,64</b>	<b>\$ 1.193,86</b>

# INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016

### **4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS**

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

<b>Costo</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Maquinarias y equipos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Equipos de Oficina</b>	<b>Equipos de Computo</b>	<b>Vehículos</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo al 31 de Dic 2015	-	-	83,350.69	-	-	-	-	83,350,69
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2016	-	-	83,350.69	-	-	-	-	83,350.69

### **Depreciaciones Acumuladas**

Saldo al 31 de Dic 2015	-	-	5,968.40	-	-	-	-	5,968.40
Gastos por Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2016	-	-	5,968.40	-	-	-	-	5,968.40

### **5. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre 2015 es la siguiente:

<b>Otras Cuentas por Pagar</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Administración Tributaria	\$ 470,68	\$ -
Otras Cuentas por Pagar Locales no relacionados	\$ 5.929,93	\$ 2.814,10
<b>Total Otras Cuentas por Pagar</b>	<b>\$ 6.400,61</b>	<b>\$ 2.814,10</b>

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **6. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS**

El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

<b>PERDIDAS DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ (3.115,83)</b>
(-) Gasto del 15% Participación Trabajadores	\$ -
(-) Gasto de Impuesto a la Renta	\$ -
(-) Gasto de Reserva Legal	\$ -
<b>TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ (3.115,83)</b>

### **7. IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositivas del 22% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2013 al 2016.

### **8. Patrimonio**

#### **8.1 Capital Social**

Durante el año 2016 la compañía mantuvo un Capital Social de \$800,00.

**Capital en  
acciones**

Saldo al 31 de Diciembre del 2016

U.S.\$

800,00

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **8.2 Reservas**

**Reservas Legal.-** La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

### **8.3 Reserva de Capital (PCGA anteriores)**

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de suces a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía (este mismo destino siguen las Reservas por Donaciones, o Superávit por Revaluación de Inversiones).

### **8.4 Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

# **INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2016**

### **9. Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos el 31 de enero del 2017 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.