

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

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2017**

### **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 2017

### 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 Nuevas NIIF, mejoras y modificaciones a NIIF.

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero de 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero de 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero de 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basados en acciones.	1 de enero de 2018
NIIF 4	Enmienda a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero de 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero de 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o	1 de enero de 2018

# INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

	partes de transacciones en la que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero de 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos Financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero de 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15 y 16; la Administración informa los siguientes aspectos:

**NIIF 15.-** Los ingresos de la Compañía se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus servicios, es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y no hay obligaciones de desempeño exigibles posteriores, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes; por lo tanto, no se esperan efectos al adoptar esta parte de la norma.

### 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

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

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2017**

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés). Los Estados Financieros fueron preparados siguiendo el criterio de costo histórico.

### **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

# INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

### 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 2017**

### **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 impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

# INMOBILIARIA DON EDUARDO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017

### Rebaja de la exoneración de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta

Decreto Ejecutivo 210 incentivo a las pequeñas, medianas y grandes empresas y así promover su rol dentro del ámbito productivo y su importancia en la generación de empleo.

Las empresas que facturen un monto igual o menor a USD 500.000 tendrán una rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017.

Las empresas que facturen entre USD 500.000,01 hasta USD 1'000.000,00 tendrán una rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017.

Rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 si las ventas o ingresos brutos anuales son de USD 1'000.000,01 o más.

### 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>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</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 2017

### 4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo	Terrenos	Maquinarias y equipos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de Oficina	Equipos de Computo	Vehículos	TOTAL
Saldo al 31 de Dic 2016	-	-	83,350.69	-	-	-	-	83,350.69
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2017	-	-	83,350.69	-	-	-	-	83,350.69
<b>Depreciaciones Acumuladas</b>								
Saldo al 31 de Dic 2016	-	-	5,968.40	-	-	-	-	5,968.40
Gastos por Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2017	-	-	5,968.40	-	-	-	-	5,968.40

### 5. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017, 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Otras Cuentas por Pagar	31/12/2017	31/12/2016
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 2017

### 6. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

<b>PERDIDAS DEL EJERCICIO</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>
(-) Gasto del 15% Participación Trabajadores	\$	-
(-) Gasto de Impuesto a la Renta	\$	-
(-) Gasto de Reserva Legal	\$	-
<b>TOTAL RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>\$</b>	<b>-</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 2014 al 2017.

### 8. Patrimonio

#### 8.1 Capital Social

Durante el año 2017 la compañía mantuvo un Capital Social de \$800,00.

		<b>Capital en acciones</b>
		<hr/>
		<hr/>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	U.S.\$	<u>800,00</u>

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

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2017**

### **14.2 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.

### **14.3 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 sucres 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).

### **14.4 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 exceda 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 2017**

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos el 31 de enero del 2018 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.