

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

Expresado en dólares

1. OPERACIONES

Fue constituida en enero 28 del 2008 y una Sociedad anónima constituida según las leyes ecuatorianas, domiciliada en el cantón, provincia del Guayas, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía, cuya actividad principal es de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF para las PIMES es (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

b. Moneda de presentación

Los Estados Financieros están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde Marzo del 2000.

c. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

d. Activos Financieros

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato de Inmobiliaria Santisabela S. A.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses. Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los Importes que se mantienen por cobrar se registrará la provisión de cuentas incobrables, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

Expresado en dólares

La política de crédito de INMOBILIARIA SANTISABELA S. A. es de hasta 30 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

e. Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, sus plazos de crédito no superan los 60 días.

Documentos y cuentas por pagar locales. -

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

f. Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, o en la prestación de servicios.

La compañía reconoce como inventario a los materiales e insumos utilizados en su actividad, se valúan al costo de acuerdo al método promedio ponderado.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta) de INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.

Valor neto realizable

- El valor de las existencias debe ser castigado por debajo de su costo a los valores que se espere recuperar de su venta.
- El castigo debe llevarse a cabo sobre la base de ítem por ítem, en la medida que sea práctico.
- Las materias primas y los suministros no son castigados por debajo de su costo si el valor recuperable de los productos terminados a los que se incorporarán se espera se venderán al costo o sobre este valor.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

Expresado en dólares

g. Servicios y otros pagos anticipados

Representan las primas de seguros y arriendo pagados, por anticipados, menos la correspondiente amortización con cargo a los resultados del año en el plazo de los contratos.

h. Propiedades y Equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía INMOBILIARIA SANTISABELA S. A., optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

Propiedades y Equipos	Años
Edificios	50
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipo	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera 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 y equipos.

i. Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

Expresado en dólares

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

j. Provisiones por Beneficios a Empleados

Según la NIC 19 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

La compañía mantiene como política reconocer la provisión para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad.

La empresa reconoce los beneficios por terminación del vínculo laboral, como la bonificación por desahucio y los pagos de indemnizaciones laborales establecidas en los contratos colectivos de trabajo.

k. Participación trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

l. Impuestos: Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por Impuesto a la Renta corriente es medido como el importe esperado que será recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de las utilidades gravables y se provisionará al momento de realizar el asiento de cierre al 31 de diciembre de año en curso. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 25% para el cálculo de impuesto a la renta.

Según el artículo 37 de Ley de régimen tributario interno las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

m. Reserva legal

La ley de Compañías establece que toda compañía anónima resuelve que de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance "por lo menos" el cincuenta por ciento del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

n. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 Expresado en dólares

La compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

o. Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

p. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

q. Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco	U.S. \$ <u>800.00</u>	<u>800.00</u>

Corresponde al saldo mantenido en la cuenta corriente ante detallada. Estos valores se encuentran a libre disponibilidad, para la compañía.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 Expresado en dólares

4. **INVERSIONES NO CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones y Participaciones	U.S. \$ 6,536,510.24	5,582,232.22

La compañía Inmobiliaria Santisabela S. A. mantiene acciones del 40% en la compañía Hispana de Seguros S. A.

5. **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre del 2018 Y 2017, los saldos son los siguientes:

<u>CUENTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestamos de Accionistas	U.S. \$ 1,460,084.00	1,460,084.00

6. **PATRIMONIO NETO**

CAPITAL

El capital social de INMOBILIARIA SANTISABELA S. A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No.</u>	<u>%</u>	<u>VALOR PARTICIPACIÓN</u>	<u>TOTAL</u>
	<u>PARTICIPACIONES</u>		<u>U.S.\$</u>	<u>U.S. \$</u>
Salame Aguirre Felix Alfonso	800	100	1.00	800.00
TOTAL	800	100.00		800.00

La accionista de la Compañía INMOBILIARIA SANTISABELA S. A., es de nacionalidad Española.

7. **CONCILIACIÓN TRIBUTARIA DE IMPUESTOS**

El valor declarado no genero impuesto causado.

Los estados financieros de INMOBILIARIA SANTISABELA S. A., no han sido Auditados por las autoridades que realizan la gestión tributaria. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades que tienen la facultad de determinar el impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
Expresado en dólares

8. **EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de Diciembre del 2018, y la fecha del informe de los auditores independientes 08 de Abril del 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

9. **PROPIEDAD INTELECTUAL**

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajan son de propiedad exclusiva de la entidad.

10. **INFORME TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

11. **ESTABLECIMIENTOS DE CONTROL**

INMOBILIARIA SANTISABELA S. A., se encuentra al día en los pagos de los establecimientos de control, tales como el benemérito cuerpo de bomberos, patentes, impuestos prediales, pago a la superintendencia de compañía, etc.