

OYC INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

OYC INMOBILIARIA S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana domiciliada en el Ecuador.

El objeto social principal de OYC INMOBILIARIA S.A., es la realización de actividades inmobiliarias.

OYC INMOBILIARIA S.A., prepara sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 BASES DE PRESENTACION

Bases de presentación y revelación. Los estados financieros adjuntos de OYC INMOBILIARIA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de OYC INMOBILIARIA S.A., que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

2.2 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Juicios:

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la gerencia ha utilizado los siguientes juicios, aparte de aquellos que implican estimaciones, que tiene un efecto significativo en los valores reconocidos en los estados financieros.

Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Deterioro de propiedad, planta y equipo

OYC INMOBILIARIA S.A., estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, OYC INMOBILIARIA S.A., efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Vida útil y valor residual de activos

OYC INMOBILIARIA S.A., revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y la única cuenta corriente bancaria de libre disponibilidad (Banco Produbanco - Grupo Promérica). Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera (en caso de existir).

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Reconocimiento. Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, OYC INMOBILIARIA S.A., evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento. Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento: Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, planta y equipo.

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual. El costo (o valor revaluado según el caso) de propiedades, planta y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose los tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada periodo sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

2.7 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando OYC INMOBILIARIA S.A., tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.8 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Participación a trabajadores.- OYC INMOBILIARIA S.A., reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades OYC INMOBILIARIA S.A., en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

La utilidad para trabajadores no fue calculada este año debido al cierre fiscal en pérdida.

2.9 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que OYC INMOBILIARIA S.A., pueda otorgar.

Ingresos por venta de servicios.- Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de servicios son reconocidos por OYC INMOBILIARIA S.A., cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de los servicios, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene los mismos. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

2.10 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

2.11 ACTIVOS FINANCIEROS

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por OYC INMOBILIARIA S.A., al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la venta de servicios es de 60 días.

Deterioro de activos financieros al costo.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por OYC INMOBILIARIA S.A., cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

OYC INMOBILIARIA S.A., no genera provisiones por cuentas incobrables, debido a que estima recuperar todos los valores pendientes en el transcurso del año venidero.

Riesgo de liquidez

OYC INMOBILIARIA S.A., monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de Cuentas por cobrar, y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

El objetivo OYC INMOBILIARIA S.A., es mantener un balance entre la continuidad de financiamiento y flexibilidad a través del uso de sobregiros bancarios, préstamos bancarios, aportes de la casa matriz. Monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. OYC INMOBILIARIA S.A., realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital

OYC INMOBILIARIA S.A., administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital OYC INMOBILIARIA S.A., es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas,

Los objetivos OYC INMOBILIARIA S.A., cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad OYC INMOBILIARIA S.A., para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

2.15 PATRIMONIO

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital social en las compañías de responsabilidad limitada. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo, se componen de lo siguiente:

	2014	2013
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	167,802.96	214,416.99
TOTAL	167,802.96	214,616.99

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS

OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

TOTAL

2014	2013
3,583.68	6,410.25
268.80	268.80
3,852.48	6,679.05

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 60 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son recuperables en la moneda de funcional de los estados financieros.

OYC INMOBILIARIA S.A., no mantiene una provisión para cuentas incobrables pues la gerencia no lo considera adecuado de acuerdo con el riesgo potencial de cuentas incobrables. La antigüedad de las cuentas por cobrar y la situación de los clientes son constantemente monitoreadas para asegurar lo adecuado de la provisión en los estados financieros.

La gerencia OYC INMOBILIARIA S.A., considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar de comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable

5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

PASIVO CORRIENTE:	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
LOCALES	3,885.39
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:	
DIVIDENDOS POR PAGAR	73,000.00
PROVISIONES	
OTROS PASIVOS CORRIENTES	501,289.04
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	
CON EL IESS	432.00
SUBTOTAL	432.00
PASIVO NO CORRIENTES	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
LOCALES	480,118.22
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	33,000.00
SUBTOTAL	513,118.22
TOTAL PASIVO	513,550.22

6. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:	
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	535.93
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	5,028.77
TOTAL	5,564.70
PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:	
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2,835.33
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	44.52
TOTAL	2,879.85

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La Propiedad, Planta y Equipo está compuesta así:

ACTIVO	VALOR
EDIFICIO	462,037.73
MAQUINARIA Y EQUIPO	22,470.01
DEP. ACUMULADA	(109,120.27)
TOTAL PLANTA Y EQUIPO	352,917.46

8. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	2014	2013
PRESTACION DE SERVICIOS	67,059.54	78,148.05
TOTAL	67,059.54	78,148.05

9. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen así y el detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

GASTOS:

SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES
COMISIONES BANCARIAS
DEPRECIACIONES
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES
TRANSPORTE
OTROS
TOTAL

	2014	2013
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	24,000.00	24,000.00
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	4,916.00	4,676.00
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	2,680.00	2,616.00
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	1,100.00	28,174.17
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	1,440.45	1,734.16
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1,365.95	4,861.38
COMISIONES BANCARIAS	25.80	28.97
DEPRECIACIONES	25,343.89	22,332.76
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	155.84	368.69
TRANSPORTE		12.58
OTROS	26,980.27	8,025.50
TOTAL	88,008.20	96,850.16

10. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales OYC INMOBILIARIA S.A., en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

Las ventas de servicios a partes relacionadas se realizaron a los precios de lista usuales del Grupo.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses. No se han realizado provisiones por deterioro para estos rubros.

Las compras se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

(b) Administración y alta dirección-

Los miembros del alta Administración y demás personas que asumen la gestión OYC INMOBILIARIA S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 9 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros - por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia OYC INMOBILIARIA S.A. (Directorio) en 9 de marzo del 2018 y serán presentados a la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros - serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.



Ing. Gerardo Castro Vinuesa
GERENTE GENERAL

Ing. Cristina Sosa
CONTADORA