

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Notas a los estados financieros y Políticas contables a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016

1. Información general

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA. se constituyó el 10 de abril de 1986 con un plazo social de 30 años, actualmente está ubicada en el sector de la Carolina, en el Cantón Quito en la provincia de Pichincha; su actividad u objeto social es inmobiliaria en general. La extensión del plazo social se lo realizó en el año 2016.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Están presentados en dólares americanos y de acuerdo a la moneda corriente de circulación en el Ecuador.

2.2. Efectivo y bancos - Incluye activos financieros líquidos, depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

2.3. Inventarios – No aplica porque el objeto social es de servicios.

2.4. Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Edificios	90%	valor residual y 22 años vida útil.
Terrenos	No se deprecian	
Muebles y enseres	10%	cero de valor residual
Equipos de Oficina	10%	cero de valor residual

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.4.1. Retiro o venta de propiedades, maquinarias y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5. Deterioro del valor de los activos.-__En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.6. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1. Impuesto 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 impositivos o deducibles y partidas que no serán 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%. La norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

La referida norma estableció 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.6.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Beneficios a empleados

2.7.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.7.2 Participación a 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 líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Compañía pueda otorgar.

2.8.1 Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.8.2. Prestación de servicios - Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera: Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

Se reconocerán los arriendos operativos como actividad principal de la empresa.

2.9 Costos y gastos - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.10 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.11 Activos financieros - Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en efectivo y bancos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva y el reconocimiento de ingresos por interés se realizará para aquellas cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 360 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio de las cuentas por cobrar es de 60 días.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.11.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

2.11.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.13 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.13.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés de efectiva.

2.13.2 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva y el reconocimiento de gastos de interés se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 360 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y prestación de servicios es de 30 a 60 días.

2.13.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.14 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.15 Estimaciones y juicios contables críticos - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

Impuesto a la Renta.- La ley de régimen tributario interno establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

Cuenta	2016	2015
CAJA - BANCOS	3.250,90	0,00
TOTAL	0,00	0,00

3. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

Cuenta	2016	2015
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACI	0,00	920,32
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	0,00	2024,99
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	0,00	-95,72
TOTAL	0,00	2.849,59

Créditos comerciales.- Con plazos de 10 días no presenta índices de deterioro, las cancelaciones de los clientes son en forma regular y se miden al costo de la transacción o valor razonable.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

Cuenta	2016	2015
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	0,00	0,00
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	31.173,80	28.928,57
TOTAL	31.173,80	28.928,57

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	Terrenos y Edificios
Costo	0,00
1-Enero-15	152.851,87
Adiciones	0,00
Disposiciones	0,00
31-dic-2016	152.851,87
Depreciación Acumulada y Deterioro de valor acumulados	
1-Ene-15	1.673,84
Depreciación Anual	418,46
Deterioro del Valor	
Menos depreciación acumulada activos dispuestos	
31-dic-15	2.092,30
Importe en Libros 31-dic-16	150.759,57

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

Cuenta	2016	2015
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	0,00	0,00
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA SRI	708,02	610,45
CON EL IESS	1.023,46	1.021,13
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2.648,24	2.430,78
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	9,65
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	26.056,90	23.453,74
TOTAL	30.436,62	36.871,20

7. CUENTAS POR PAGAR L/P

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

Cuenta	2016	2015
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/REL	1.320,00	1.320,00
TOTAL	1.320,00	1.320,00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

8. BENEFICIOS A EMPLEADOS L/P

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

la obligación de la compañía por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos, se basa en una valoración actuarial integral con fecha de 31 de diciembre de 2016 y es como sigue:

Cuenta	2016	2015
Provisión Jubilación Patronal	27.851,18	24.835,24
Provisión Para desahucio	12.295,26	11.025,26
TOTAL	40.146,44	35.860,50

9. CAPITAL EN PARTICIPACIONES

Los saldos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 de 400,00 USD. Comprenden 400 participaciones con un valor nominal de 1,00 USD. Completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

10. INGRESOS ORDINARIOS

El origen de los ingresos son por la venta de productos elaborados en la empresa durante los años 2016 y 2015, son los siguientes:

Cuenta	2016	2015
INGRESOS	69.101,10	82.430,56
TOTAL	69.101,10	82.430,56

En este año 2016, no se ha logrado arrendar la oficina en el 9no piso, lo que ha generado falta de liquidez y apenas se ha logrado cubrir costos de sueldos, quedando los gastos por contribuciones y otros pendientes valores que nos han concedido un préstamo para mitigar la falta de ingresos.

11. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Los gastos del año 2016 y 2015 fueron los siguientes:

Cuenta	2016	2015
GASTOS ADMINISTRATIVOS	73.470,89	82.366,23
TOTAL GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	73.470,89	82.366,23

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

12. UTILIDAD DEL EJERCICIO

Cuenta	2016	2015
(PERDIDA)/UTILIDAD CONTABLE	4.369,79	64,33
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0.00	9,65
22% IMPUESTO A LA RENTA	0,00	12,03
22% Impuesto Diferido amortización perdida	-766,85	
(PERDIDA)/UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	3.602,94	42,65

Del valor registrado el anticipo determinado para el año 2016 es de 1.330,97 el mismo que es mayor al impuesto causado.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Socios y autorizados para su conocimiento el 04 de Abril del 2017.

INMOBILIARIA
SODIROCA Cia. Ltda.
FIRMA AUTORIZADA
ARQ. RAFAEL VELEZ MANTILLA
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

CPA. CHRISTIAN SALAZAR G.
CONTADOR GENERAL