

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **Al 31 de Diciembre del 2017**

NOTA 1. ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA

La compañía **ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A.**, con número de RUC 0190398412001, tiene como actividad principal la administración de Bienes Inmuebles.

La compañía fue constituida con un capital de \$1000.00 dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 2. MONEDA FUNCIONAL

La moneda para presentar los estados financieros será en dólares de Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía.

NOTA 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIFS, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIFS para PYMES, vigentes al 31 de diciembre del 2017

NOTA 3.1 BASE DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros separados de **ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A.**, comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017.

NOTA 3.2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable. Se incluye también las inversiones temporales cuyos intereses son reconocidos al término del plazo o vencimiento.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

NOTA 3.3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado, considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Anualmente la Administración estimará que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables; además, identificará si no existe un interés contractual que pueda afectar al valor nominal de las mismas. Para el año 2017, todas las Cuentas por Cobrar serán liquidadas, de acuerdo a lo determinado en el proceso de liquidación.

NOTA 3.4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (PPE)

Las propiedades, planta y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo, son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la compañía registrará pérdidas por deterioro del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas:

ITEM	VIDA UTIL (en años)
Edificios e Instalaciones	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar las maquinarias, muebles y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

NOTA 3.4.1. Deterioro Del Valor De Las Propiedades, Planta Y Equipo

El valor de la Propiedad, Planta y Equipo, deberá ser revisado periódicamente de forma anual para determinar si existe deterioro, esto cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, se establecerá el importe recuperable de los activos y en caso de existir deterioro se reconocerá una pérdida por desvalorización en el estado de resultado integral. El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estimaran para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registrara un ingreso en el estado de resultados integrales.

NOTA 3.5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los otros pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, así como las obligaciones financieras, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- i. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo se han terminado

- ii. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso y;
- iii. También la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

NOTA 3.6. IMPUESTOS

El gasto por el Impuesto a las Ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

NOTA 3.6.1. Impuesto Corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley.

NOTA 3.6.2. Impuestos Diferidos

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

NOTA 3.7. PROVISIONES

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado en forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es casi improbable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

NOTA 3.8. BENEFICIOS A EMPLEADOS

ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., reconoce los beneficios a los empleados dentro de dos grupos: a corto plazo y a largo plazo.

NOTA 3.8.1 Beneficios post-empleo: Planes de Beneficios Definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

El costo del beneficio por jubilación patronal es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

NOTA 3.8.2 Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa del impuesto a las ganancias.

NOTA 3.8.3 Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado, o para proveer

beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Los beneficios como la bonificación desahucio, al no tener una certeza sobre su obligación de pagarlos, deberán ser reconocidos como gastos en el periodo que se generen y no deberán provisionarse.

NOTA 3.9. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

NOTA 3.9.1. Venta de bienes

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a las transacciones pueden cuantificarse confiablemente.

NOTA 3.9.2. Venta de servicios

Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, esto deberá ser aplicado en las Ventas de Producción Interna.

NOTA 3.9.3. Comisiones como intermediario

Los ingresos de actividades ordinarias comprenden solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir, por parte de la compañía, por cuenta propia. De la misma forma, en una relación de comisión, entre un principal y un comisionista, las entradas brutas de beneficios económicos del comisionista incluyen importes recibidos por cuenta del principal, que no suponen aumentos en el patrimonio de la entidad. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos. En vez de ello, el ingreso de actividades ordinarias será solo el importe de la comisión.

NOTA 3.9.4. Ingresos por intereses

Los intereses ganados son reportados como ingresos por intereses usando la tasa efectiva de interés, el interés será reconocido mediante el devengo es decir cuando el derecho de pago se ha establecido.

NOTA 3.9.5. Dividendos

Los dividendos ganados son reconocidos en el estado de resultados como dividendos recibidos cuando el derecho de pago ha sido establecido.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento Financiero es un contrato que origina un activo financiero, para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial, para la contraparte. El estado de situación financiera de la Compañía está compuesto principalmente de instrumentos financieros.

Estos instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos financieros como, riesgos de mercado, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Riesgos de interés.-

Los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de las tasas de interés de mercado.

Riesgo de crédito.-

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en mantener una maya financiera, es decir, tener destinado una reserva de dinero base y/o mantener buenas líneas de crédito con intermediarios financieros a fin de mitigar dicho riesgo y poder cubrir con sus desembolsos proyectados.

Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital sin necesidad de recurrir a un apalancamiento financiero.

NOTA 5. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se presenta los instrumentos financieros mantenidos por **ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A.**, por el ejercicio económico terminado 2017.

(Expresado en Dólares)

Descripción	Período Al: 31/12/2017
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	17.144,87
Cuentas por cobrar Clientes	7.733,27
Anticipo a Proveedores	21,16
Anticipo a Empleados	281,73
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	25.181,03
Obligaciones bancarias	1.244,10
Proveedores	3.457,77
Obligaciones con el IESS	1.170,83
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	5.872,70

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros ha sido estimado lo más razonablemente posible debido a la naturaleza de corto y largo plazo de estos instrumentos.

NOTA 6.- RETENCIONES Y CRÉDITOS TRIBUTARIOS

La compañía al 31 de diciembre del 2017, presenta un detalle del rubro, existiendo créditos tributarios a su favor.

(Expresado en Dólares)

Descripción	Período Al: 31/12/2017
Crédito Tributario Años anteriores (2016)	8.059,35 (1)
Crédito Tributario Años anteriores (2014-2015)	287,15 (2)
Retenciones Fuente I. Renta (2017)	7.475,51
Suman	15.822,01

- (1) *Se ha presentado el reclamo de pago en exceso al SRI en el mes de mayo del 2017, sin que hasta la presente fecha se tenga una resolución.*
- (2) *Valor que resultó de la compensación del IR del ejercicio económico 2017 (3.379,34).*

NOTA 7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La compañía ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., Al 31 de diciembre del 2017, presenta los siguientes valores en libros, respecto de sus activos depreciables que conforman las propiedades, planta y equipo:

((Expresado en Dólares))

Descripción	Período Al: 31/12/2017
Muebles y Enseres	16.538,17
Equipo de Computación	11.716,09
(-) Dep. Acum. Muebles y Enseres	-4.982,28
(-) Dep. Acum. Equipo de Computación	-9.195,71
Suman	14.076,27

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS

ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A., Al 31 de diciembre del 2017., registra un saldo de \$18.000 por concepto de préstamo de relacionados a largo plazo; y, \$4.139,40 en "otras cuentas por pagar" dentro del pasivo corriente.

NOTA 9.- PATRIMONIO

Como resultado de las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2017, el Patrimonio de la Compañía presenta un valor positivo de US \$ 20.266,89.

NOTA 10.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.



Ing. Daniela Moncayo Gutiérrez
Representante Legal



C.P.A. Diana Limaico Sarmiento
Contadora General

Cuenca, 29 de Enero del 2018