

INMOBILIARIA KANDELAN CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. Es una Compañía, cuya actividad es de alquiler de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. Son al 31 de diciembre del 2018, y sus respectivas notas forman parte de los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

Cumplimiento Estricto.- Los estados financieros presentados por Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. han sido preparados especialmente para ser utilizados por la administración de la parte el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y los estados financieros a esta fecha han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos.

Los estados financieros de Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2018 fueron Aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fecha 3 de Abril del 2019 respectivamente.

2.2. ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros hechos, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

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

Devaluación de propiedad, muebles y equipo.- La Compañía estima que no existen indicios de devaluación para ninguno de sus activos que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base usual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de devaluación, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos por impuesto a la renta diferido.- Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivadas de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

Vida útil y valor residual de activos.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que tales importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

2.3 EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, fácilmente convertibles al efectivo.

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

2.4 PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPO

Reconocimiento.- Se reconoce como propiedad, muebles, y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros, y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la Compañía evalúa 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, muebles y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, muebles 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, muebles y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a terceros 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 representan las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento. Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, muebles y equipo son registrados 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 período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, muebles y equipo requiere ser reemplazado, este 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 de propiedades, muebles 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 tomar únicamente como guía de un procedimiento 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:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	10

Baja de propiedad, muebles y equipo.- La propiedad, muebles y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o donación, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, muebles y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del periodo. Las ganancias no se clasificaran como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada periodo, Inmobiliaria Kandach Cia. Ltda. Evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro; fin tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

1.5 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a las utilidades de cada periodo incluye tanto el impuesto a la renta corriente como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido es presentado usando el método del parero sobre diferencias temporales a la fecha del balance general entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas tributarias o compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra la cual las diferencias temporales deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuesto diferido son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporales imposables en general. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden aplicando las tasas

fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancela.

2.6 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando Inmobiliaria Kardón Cia Ltda 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 tenga que desemborsarse 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.

2.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos (Jubilación patronal y desahucio).- El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuaria).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiere su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Vacaciones (ausencias remuneradas).- La Compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio al final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

2.8 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 Inmobiliaria Kardón Cia Ltda pueda

utrogo.

Ingresos por venta de bienes. Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la Compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. 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.

Ingresos por prestación de servicios. Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espera obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos por intereses. Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

Los ingresos regulares son registrados sobre la base del devengamiento y se reconocen en la medida en que se espera obtener beneficios económicos derivados de la transacción.

1.9 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. En general, este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

1.10 COMPENSACIONES

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

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son

transmitidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía 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.

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

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- 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 estimación. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía 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 mismo, o cuando renunciando los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarle a uno o más perceptores.

2.12 PASIVOS FINANCIEROS

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Tales préstamos se registran subsiguientemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras 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 Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada, o bien en exigencia, haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

EFFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos, se compone de lo siguiente:

Bancos:

	Al 31 de diciembre de 2018	2017	2016
	<u>126,747.95</u>	<u>1,033</u>	
	22,722		

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del año 2018, la Compañía no tiene ningún instrumento que corresponda a acciones.

5. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO

Un resumen de las propiedades, muebles y equipo es el siguiente:

	31 de Octubre de 2018	31 de Diciembre de 2017	31 de Diciembre de 2016
Tarjetas	275,207	275,207	
Edificios	754,043	754,043	754,043
Muebles y Enseres	-	-	-
Vehículos	-	-	-
Total	1,029,250	1,029,250	754,043

Depreciación Acumulada	-478039	-643937	-923.234
Total Neto	582911	388213	180.809

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31 de diciembre 2018	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2016
Proveedores Locales	74030	51962	60154
Otras Cuentas Por pagar	-	-	-
Total	74030	51962	60154

7. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

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

	31 de Diciembre 2018	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016
Activos por Impuestos Corrientes:			
Retención en la Fuente Santa	45.463	43.463	45463
Retenciones de IVA	560	560	560
Total	46.024	44.024	46.024

Pasivos por Impuestos Corrientes

Impuesto al Valor Agregado	-	-	23
Total	-	-	23

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Las obligaciones acumuladas se detallan seguidamente:

	31 de Diciembre 2018	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016
Obligaciones Acumuladas:			
Beneficios Sociales	0	2153	1122
Aportes al IESS	19542	1094	256
Total	19542	3247	1378

9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales instrumentos financieros de la Compañía constituyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. El propósito principal de estos instrumentos financieros es obtener financiamiento para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos financieros como deudores por venta que surgen directamente de sus operaciones.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

Riesgo crediticio

La Compañía solamente comercializa con terceros reconocidos con buen crédito. Es la política de la Compañía que todos los clientes que deseen comercializar con crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito.

No existen concentraciones significativas de riesgo de crédito dentro de la Compañía.