

➤ Políticas contables significativas.

Bases de presentación.

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, cortados al 31 de diciembre del 2016, las cuales requieren 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. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas detalladas en líneas que se describen más abajo. El costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Efectivo y Equivalente al efectivo.

Se consideran como efectivo y equivalentes al efectivo el saldo de las cuentas de efectivo disponible, depósitos a la vista en entidades financieras, inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Activos y Pasivos Financieros.

Los 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 e transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, todos los activos financieros reconocidos, son medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Empresa clasifica sus activos financieros en:

Cuentas Por Cobrar Comerciales.

Estas cuentas son activos financieros clasificados como el activo corriente y son medidos en su totalidad al costo amortizado y se dan de baja cuando han sido cancelados o amortizados en su totalidad

Las Cuentas por Cobrar Comerciales pueden incluir una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de probabilidad de recuperación de la cartera.

Otras cuentas por Cobrar.

Están representadas principalmente por cuentas por cobrar a los empleados, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar que se liquidan en el corto plazo.

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Pasivos Financieros en:

Obligaciones con instituciones financieras.

Son registradas inicialmente a su valor nominal, mismas que no difieren de su valor razonable pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el Estado de Resultado Integrales en el rubro gastos financieros.

Cuentas por Pagar a Proveedores y Otras Cuentas por Pagar.

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Si se espera pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Valuación de propiedades, plantas y Equipos.

Las propiedades, plantas y equipos están registradas al costo revaluado. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo las reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida en que se incurren. Las depreciaciones se cargan a los resultados del ejercicio.

El costo de las propiedades, plantas y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de acuerdo con lo que señala el estudio efectuado por peritos valuadores.

Bienes	Años
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

Reserva Legal.

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10 % de la Utilidad anual para Reserva Legal, hasta que represente el 50 % del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Participación de los Trabajadores.

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15 % de las utilidades antes del Impuesto a la Renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

Impuesto a la Renta.

El Impuesto a la Renta se calcula a una tasa del 12 % sobre las utilidades a Reinvertirse y el 22% sobre las utilidades no reinvertidas.

Ingresos y Gastos.

Se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

➤ Notas explicativas a los estados financieros

La compañía Anakarsys Inmobiliaria fue constituida el 23 de septiembre de 2016, e inscrita en el en el registro mercantil # 3.774 del Registro Mercantil de Guayaquil el 24 de septiembre de 2016.

Al cierre del ejercicio económico la compañía registra los siguientes saldos, productos de sus operaciones mercantiles.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA		ESTADO DE RESULTADOS	
ACTIVOS		UTILIDAD BRUTA	
ACTIVO CORRIENTE	23,963.50	VENTAS	5,000.00
ACTIVO NO CORRIENTE	1,384,205.45	COSTO DE VENTAS	0.00
TOTAL ACTIVOS	<u>1,408,168.95</u>	UTILIDAD BRUTA	<u>0.00</u>
PASIVOS		UTILIDAD OPERATIVA	
PASIVO CORRIENTE	0.00	GASTOS	5,073.52
PASIVO NO CORRIENTE	1,407,557.50	OTROS INGRESOS	0.00
TOTAL PASIVOS	<u>1,407,557.50</u>	OTROS GASTOS	0.00
PATRIMONIO		PÉRDIDA OPERATIVA	<u>-73.52</u>
PATRIMONIO NETO	611.45	UTILIDAD NETA	
TOTAL PATRIMONIO	<u>611.45</u>	15% UTILIDADES	0.00
PASIVO Y PATRIMONIO		IMPUESTO CAUSADO	115.03
	<u>1,408,168.95</u>	PÉRDIDA NETA	<u>-188.55</u>

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ACTIVO

❖ ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y equivalentes

El saldo de las cuenta corriente # 45909786 del Banco de Guayaquil, por los préstamos concedidos por los accionistas y los ingresos propios del giro del negocio, \$ 11,615.55

Otras cuentas por cobrar

Presenta el saldo de anticipo a proveedores por pagos para la legalización del inmueble que la compañía está adquiriendo. \$ 11,648.63

Activos por impuestos corrientes

- El saldo de la cuenta crédito tributario por IVA es de \$ 299.32
- El saldo de la cuenta crédito tributario por impuesto a la renta es de \$ 400.00

❖ ACTIVO NO CORRIENTE

Construcciones en curso

Pagos generados, previo a la compra de un terreno para la construcción de un complejo inmobiliario. \$ 4,205.45

Terrenos

Pagos generados por la compra de un terreno para la construcción de un complejo inmobiliario. \$ 1,380,000.00

PASIVO

❖ PASIVO NO CORRIENTE

Préstamos de Accionistas

El saldo de esta cuenta presenta el valor aportado por accionistas hasta que la empresa pueda generar ingresos propios, momento en el cual, estos valores deberán ser devueltos. \$ 1,407,557.50

ANAKARSYS INMOBILIARIA S. A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

PATRIMONIO

Capital social

El saldo de la cuenta capital social presenta el valor del aporte inicial de los socios. \$ 800.00

Resultado del Ejercicio.

El saldo de la cuenta resultados del ejercicio presenta una pérdida compuesta por los siguientes valores: Pérdida del estado de resultados \$ 73.51 y el pago del impuesto a la renta, es en caso resultó ser el anticipo pagado en julio y septiembre de 2016 por \$ 115.04, lo que suma \$ 188.55

Hechos Subsecuentes

Al 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar a la presentación de estos estados financieros.

Atentamente,



CPA. Stalin Sáenz Garcés
Contador General