

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

1. Actividad e información general

La compañía está constituida en Ecuador desde 1972 y se dedica a la adquisición y beneficio de bienes raíces urbanos y rurales. Su actividad principal se relaciona exclusivamente con el arrendamiento de sus bodegas. La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

Contratos suscritos

La compañía tuvo suscrito contrato de arrendamiento con un arrendatario, hasta junio de 2017

Aprobación de estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido emitidos en enero de 2018 con la autorización de la gerencia general y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2. Resumen de Políticas Contables Significativas

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en relación al año anterior, salvo que se indique lo contrario

2.1 Base de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes adoptadas en Ecuador que representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, aplicadas de manera uniforme.

2.2 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en enero de 2018 y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la Sección 13 o el valor en uso de la Sección 27

2.3 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, depósitos a plazo en bancos, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al 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 se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.4 Propiedades

Medición inicial. Se registraron al costo de adquisición más las revalorizaciones efectuadas al terreno. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Medición posterior modelo del costo. Se registran al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

Medición posterior modelo de revaluación. Posterior al reconocimiento inicial, el terreno, fue reconocido a sus valor revaluado, que representan sus valores razonables, en el momento de la revaluación, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si hubiere. Los incrementos en forma continua en la revaluación del terreno se reconocen en otro resultado integral del patrimonio y se presenta como reserva por revaluación, excepto cuando se revierte la revaluación reconocida previamente en resultados. Cuando se produce la baja del activo, el saldo de la revaluación se transfiere directamente a utilidades retenidas

Método de depreciación y vidas útiles. El costo de equipos, se depreció de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Bodegas	35

Retiro o venta de propiedades y equipos. La utilidad o pérdida es reconocida en resultados y surge del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos la cual es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

2.6 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2017, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles

2.7 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

2.8 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD jubilación patronal, desahucio e indemnizaciones, son determinadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Los costos por este concepto inicialmente se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias o pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral.

La entidad no reconoció provisión para estos conceptos debido a que no registra trabajadores en relación de dependencia.

- b) La participación de trabajadores a la tasa del 15%, por disposición legal, no es provisionada por no disponer de trabajadores en relación de dependencia
- c) De la misma manera, los beneficios sociales, décimo tercero y décimo cuarto, de acuerdo con la legislación ecuatoriana vigente, no se provisionan, por no haber trabajadores en relación de dependencia.

2.9 Reconocimiento de ingresos por alquiler de bodegas

Los ingresos procedentes de la venta de servicios se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado del servicio de alquiler de bodegas; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10 Reserva legal

Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.11 Reserva por revalorización. Representa el revalúo del inmueble. Esta reserva está sujeta a aumento de capital o destinada a absorber pérdidas incurridas.

2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios contables se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes.

4. Efectivo

El efectivo está constituido por fondos de libre disposición a favor de la entidad.

5. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar representan anticipos a socios por US 145,500 y cuentas por cobrar a Ilguecorp S.A. por US 1,100,000 por la venta de la propiedad.

6. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario de iva	US\$ 24,352.40	US\$ 26,479.30
Crédito tributario de impuesto a la renta	-	21,708.52
	<u>US\$ 24,352.40</u>	<u>US\$ 48,187.82</u>

7. Propiedades

Un detalle de propiedades es como sigue:

	2017		2016	
Terreno	US\$	-	US\$	391,681.88
Edificio bodegas, incluye muro de hormigón		-		361,532.84
Bodega 4				108,746.93
Subtotal		-		861,961.65
Menos – Depreciación acumulada		-		(114,915.53)
	US\$	-	US\$	747,046.12

Mediante escritura pública celebrada el 24 de noviembre de 2017, la compañía vende todo el inmueble generador del ingreso por arrendamiento operativo

Un movimiento de propiedades, por el año 2017, es como sigue:

	Terreno	Edificio Bodegas	Muro de hormigón	Bodega 4	Total
Cuentas:					
Saldo al 1-Ene-2017	391,682	345,729	15,804	108,747	861,962
Evaluación	428,000	-	-	-	428,000
Venta	(819,682)	(345,729)	(15,804)	(108,747)	(1,289,962)
Saldo al 31-Dic-2017	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada:					
Saldo al 1-Ene-2017	-	(54,457)	(2,258)	(58,201)	(114,916)
Depreciación	-	-	-	-	-
Venta	-	54,457	2,258	58,201	114,916
Saldo al 31-Dic-2017	-	-	-	-	-
Saldo neto	-	-	-	-	-

8. Cuentas por pagar

La cuenta por pagar está constituida por un valor pendiente de pago por el servicio de auditoria externa.

9. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	2017		2016	
Impuesto a la renta, liquidado	US\$	149.04	US\$	-
Retenciones de iva		234.13		2,021.87
Retenciones de impuesto a la renta		195.11		1,345.79
	US\$	578.28	US\$	3,367.66

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2017	2016
Utilidad líquida	125,372.99	56,089.28
Partidas de conciliación		
Más gastos no deducibles	-	4,074.19
Utilidad gravable	125,372.99	60,163.47
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	27,582.06	13,235.96
Anticipo del año	5,480.36	5,472.70
Menos cuotas pagadas de anticipo	-	-
Menos retenciones efectuadas en el año	(5,777.94)	(13,289.40)
Menos crédito tributario de años anteriores	(21,655.08)	(21,655.08)
Impuesto a la renta a pagar a (favor)	149.04	(21,708.52)

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2014, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2015 al 2017, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado. Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

10. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por de 400 participaciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. El capital autorizado está fijado en US 800 La entidad no cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores.

11. Transacciones con Partes Relacionadas

No se han generado transacciones con partes relacionadas.

12. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.