

## **PREDIAL SANTA ANA CIA. LTDA.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresado en Dólares Americanos)

#### **INFORMACION GENERAL**

La Compañía **PREDIAL SANTA ANA CIA. LTDA.** Quedó constituida el 23 de Diciembre de 1974, mediante Resolución 4152 con número de expediente # 22089

La Compañía de **PREDIAL SANTA ANA CIA. LTDA.** tiene como actividad principal la "la compra y venta de bienes raíces y administración de los mismos."

Es una sociedad anónima y no pertenece a ningún grupo empresarial. La Empresa esta domiciliada en la Parroquia Tarqui Urdesa Central Ilanes 718 y Balsamos

#### **MONEDA FUNCIONAL**

La unidad monetaria manejada por la Compañía es la vigente del medio que se desenvuelve en este mercado que es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

#### **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se detallan las principales políticas contables que la Sociedad estima con la información que dispone, serán utilizadas para la Preparación de sus Estados Financieros bajo NIFF, estas conclusiones tienen el carácter de preliminar, por lo cual podrían ser modificadas:

#### **PERIODO CONTABLE.-**

La Compañía tiene definido efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir Estados Financieros de propósito general una vez al año, al 31 de Diciembre

#### **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Para propósito de estado de Flujo de Efectivo, los ingresos que la Sociedad genere es por su única actividad que son la **compra y venta de bienes raíces y administración de los mismos**. La sección 11 de NIFF para Pymes que habla de los instrumentos Financieros y los cuales indica que tiene que cumplir ciertos parámetros si está dentro de las condiciones como se indica el párrafo 11.8 de esta sección, lo cual indica que el **EFFECTIVO** si es un instrumento financiero básico y será tratado de acuerdo a las condiciones planteadas en la sección 11 de la NIFF para PYMES la cual se la medirá a su valor de costo inicial es de al precio de la transacción.

Las cuentas que intervendrán en este rubro serán las cuentas:

**Banco.-** Que será una entidad local de la cual se maneja una cuenta que es necesaria para nuestras operaciones mercantiles.

Caja.- Generado por las ventas en efectivo

### **CUENTAS POR COBRAR**

De acuerdo a la sección 11 de las NIFF para Pymes que habla sobre los instrumentos financieros Básicos como lo son los Activos y Pasivos Financieros, un instrumento de deuda debe reconocerse solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del documento.

Se clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

### **EXISTENCIAS**

Por ser una Compañía de Servicios de Transporte no maneja Inventario de existencias.

### **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.**

Los Elementos de Propiedad, Plantas y Equipos están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, etc) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado.

### **OBLIGACIONES LABORALES**

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes a cambio de sus servicios

Las obligaciones laborales se contabilizan mensualmente para poder cancelar todas las obligaciones inmediatas y provisionaran mensualmente los valores pagaderos en fechas específicas como el décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones y utilidades y en casos necesarios provisionar también cada mes.

Por el momento la Compañía cuenta con tres Empleada Administrativa y seis empleados de producción.

### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS**

*Ingreso:* Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibido o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas.

*Gasto:* De acuerdo con la base contable de acumulación (o devengo), los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga dinero o su equivalente). Asimismo se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los periodos con los cuales se relacionan.

#### **CAPITAL SOCIAL**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

### **INFORMACION A REVELAR**

#### **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

##### **ACTIVO**

##### **EFFECTIVO EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

31 de Diciembre del 2017

CAJA - BANCOS                      \$ 89.57

**TOTAL                                      \$ 89.57**

El dinero en nuestra cuenta corresponde a nuestra actividad operativa de Administración de bienes inmuebles.

##### **ACTIVO NO CORRIENTE**

Terrenos                                \$ 23.933.38

Edificios                                \$ 45.909.62

(-) Deprec. Acumul. Edif.            \$ 11.200.58

**TOTAL                                      \$ 58.642.42**

##### **PASIVO**

##### **CUENTAS POR PAGAR**

VON BUCHWALD BECERRA ANITA    \$ 59.825.42

**TOTAL                                      \$ 59.825.42**

## **PATRIMONIO**

<i>Capital Suscrito o asignado</i>	<i>\$ 480.00</i>
VON BUCHWALD BECERRA ANITA	<i>476 acciones a \$1,00 c/u</i>
BECERRA JARAMA MARIANA DE JESUS	<i>2 acciones a \$1,00 c/u</i>
VON BUCHWALD BECERRA MARIA	<i>2 acciones a \$1,00 c/u</i>

El capital se encuentra suscrito y pagado en su totalidad, las cuales tiene un valor nominal de US\$1 (UN DÓLAR) que se realizaron el respectivo pago a la compañía en la cuenta caja general.

Reserva legal	\$ 240.00
Pérdida del Ejercicio	\$ (1.813.43)
<b>TOTAL</b>	<b>\$ (1.093.43)</b>

## **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

### **GASTOS**

Estos valores son los que se incurren para los pagos necesarios por la actividad de la Compañía, pago de Sueldos, Arrendamiento Mercantil, Impuestos, Gastos de Mantenimiento y Adecuación, etc.

<i>Depreciación de Edificio</i>	<i>\$ 1.813.43</i>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.813.43</b>

### **RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO 2017**

La Compañía obtuvo utilidad en el presente año.

<i>INGRESOS TOTALES</i>	<i>\$ 0.00</i>
<i>(-) COSTOS Y GASTOS</i>	<i>\$ 1.813.43</i>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ (1.813.43)</b>

## **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

El Estado de flujo demuestra de qué forma se utilizó el recurso para poder ejercer las funciones en este periodo, las cuentas que aquí se representan al único ingreso en efectivo que es por Ventas al facturas los Servicios de administración de bienes inmuebles.

## FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

El Efectivo fue procedente de las Ventas Realizadas al 31 de Diciembre del 2017., Otros y los pagos que tuvo que incurrir para poder cumplir con nuestras actividades operativas y deberes formales como pago de impuestos, Gastos de Administración, etc

<b>EFFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>\$ (21.224.19)</b>
(-)Otros pagos por actividades de operación	\$ (257.63)
(-)Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ (20.966.56)
<b>Efectivo Al Principio del Periodo</b>	<b>\$ 21.313.76</b>

### CONCILIACION

<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ (1.813.43)</b>
------------------------------	----------------------

### **CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS**

AJUSTES POR GASTO DE DEPRECIACIÓN	\$ 1.813.43
AJUSTE POR GANANCIA VALOR RAZONABLE	(-11.629.04)
AJUSTE POR PARTIDA DISTINTA AL EFECTIVO	(-67.984.36)
INCREMENTO /DISMI OTROS ACTIVOS	\$ (1.032.38)
INCREMENTO /DISMI CTAS. POR PAGAR	\$ 59.679.22
INCREMENTO /DISMI OTRAS CTAS. POR PAGAR	\$ (275.63)

**FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. OPERACIÓN \$(21.224.19)**

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Este Estado nos permite ver las diferencias del Año 2016 y en el 2017

<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>\$800,00 (100%)</b>
VON BUCHWALD BECERRA ANITA	476 acciones a \$1,00 c/u
BECERRA JARAMA MARIANA DE JESUS	2 acciones a \$1,00 c/u
VON BUCHWALD BECERRA MARIA	2 acciones a \$1,00 c/u
Reserva legal	\$ 240.00

Pérdida del Ejercicio	\$ (1.813.43)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 1.093.43</b>

#### **APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros bajo NIFF para Pymes fueron aprobados en la Junta de Accionistas celebrada el 6 de abril del 2018.



**CPA. JAVIER PAZMIÑO ARANA**

**RUC: 0909159030001**

REPUBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL

IDENTIFICACION PERSONAL

N. 090915903-0

CEDULA  
CIUDAD  
APELLIDOS Y NOMBRES  
FECHA DE NACIMIENTO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
SEXO  
ESTADO CIVIL  
JINETES  
LÓPEZ ESPINOZA



INSTRUCCION SUPERIOR  
PREPESON / OCUPACION  
CANTON DEL PUEBLO  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
FECHA DE EXPIRACION

02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

069 - 229

0909159030  
Cedula

CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES GENERALES 2017  
2 DE FEBRIL 2017



069

JUNTA No.

069 - 229

Numero

0909159030

Cedula

PAZMIÑO ARAMA JAMER ROBERTO  
APELLIDOS Y NOMBRES



GUAYAS  
PROVINCIA  
GUYAQUIL  
CANTON  
GARCIA MORENO  
BARBOLBA

CIRCONSCRIPCION 3

ZONA 1

