

# INMOBILIARIA MENDOCINO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía INMOBILIARIA MENDOCINO S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la notaría Octava del Cantón Guayaquil, abogada Leonor Game Peña inscrita en el Registro de la Propiedad el 23 de diciembre de 1974.

La entidad está constituida en el Ecuador y su actividad principal es dedicarse a la actividad de compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

#### 1.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de forma explícita y sin reserva de conformidad con La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

#### 1.2 Bases de preparación

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros (no consolidados). En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

### 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF vigente.

#### EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La compañía incluye como efectivo y equivalentes los fondos disponibles en caja y bancos e inversiones líquidas cuyos plazos no superan los 90 días. Los mismos que además no tengan ninguna restricción.

#### BANCOS

Los contratos de cuentas bancarias e inversiones con fondos de la empresa, serán registrados bajo la modalidad de firmas individuales, autógrafas o electrónicas, y siempre a nombre de INMOBILIARIA MENDOCINO S.A.

Las Conciliaciones Bancarias, obligatoriamente serán conciliadas por la o el asistente contable y revisadas por el Contador General, mes a mes y presentadas a la Gerencia General junto a los Estados Financieros.

Se prohíbe la emisión de cheques en blanco y sin soportes de justificación del gasto o costo.

Todo Cheque girado y no cobrado que supere los 12 meses deberán ser anulados con la autorización del Contador.

Todas las operaciones que la empresa ejecute, de carácter mercantil, (Compra, Venta) sus erogaciones de pago se hará mediante la emisión de cheques con nominación al beneficiario.

Adicionalmente al punto anterior y en base a las nuevas alternativas de pagos previa autorización en ciertas situaciones como pagos de nominas, importaciones etc. se los realizará, bajo la modalidad del Sistema de Administración de Tesorería, y/o transferencias de los diferentes bancos.

Actualmente no existen saldos en la cuenta bancos, por cuanto el 27 de junio del 2015 recibimos una notificación por parte del Banco del Pacifico donde manteníamos la cuenta corriente de la compañía, que los fondos se congelaban debido al juicio No. 293-2014 del Juzgado de coactiva del Ministerio de Trabajo, el mencionado juicio corresponde a la empresa BINSALA S.A., donde Inmobiliaria Mendocino S.A., tenía una participación en acciones del 5%.

## **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

### **Objetivo:**

Determinar los lineamientos que permitan el adecuado registro y control de transacciones relacionadas con propiedades, planta y equipo; y contar con claras definiciones sobre las adquisiciones, ventas, traspasos y normativa sobre el reconocimiento y medición de los activos de la compañía, de conformidad con NIIF para las Pymes.

### **1. Políticas de Medición P.P.E.**

Toda adquisición de P.P.E. debe ser aprobada por la Junta de Accionista de la compañía o por un funcionario delegado por este, y se registrarán al costo de adquisición.

En la medición posterior los terrenos se medirán al modelo del costo.

Las adquisiciones de bienes mayores a US\$300.00 se requerirán obligatoriamente de 3 cotizaciones de proveedores, a fin de seleccionar las mejores alternativas de calidad, costos y condiciones de compra.

Los activos deben estar debidamente codificados e identificados y se llevará un control detallado sobre el tipo de activo, ubicación y nombre del custodio a cargo del activo.

Al menos en forma anual, el departamento de contabilidad o auditoría interna deberá efectuar un inventario físico de P.P.E. a fin de conciliar con los registros contables.

En el caso de adquisición de las maquinarias y equipos se debe requerir al proveedor el título de propiedad a nombre de INMOBILIARIA MENDOCINO S.A.

El departamento de contabilidad deberá disponer de un listado completo de los activos, que sirva de soporte del balance general; así mismo llevará un detalle de los activos totalmente depreciados, los cuales se darán de baja de las cuentas del balance y se controlarán en cuentas de orden.

Las adquisiciones de bienes – muebles y enseres, con un costo de adquisición menor a US\$300,00, se registrarán con cargo a resultados del ejercicio en que se incurra.

Se reconoce como activo sí y solo si; sea probable que se obtengan beneficios económicos derivados del mismo y su costo pueda ser valorado confiablemente.

Se deberá registrar como activos las inversiones en bienes muebles que se realicen para facilitar las actividades operacionales, y cuyo valor unitario de adquisición, supere el valor de \$300.00.

Los arrendamientos se clasifican como financieros, cuando en los términos del contrato de arrendamiento se transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad o se cumplan una o varias de cualquiera de las situaciones establecidas en la Sección 20. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos y los costos incurridos en las adecuaciones y mejoras a locales arrendados, de ser materiales y de alargar su vida útil, son registrados en la Cuenta de Propiedades de Inversión, en cuyo caso se utilizará como política de medición posterior el modelo de valor razonable. De tal manera que se reconocerán como propiedades planta y equipos, a aquellos activos que cumplen los lineamientos establecidos en la sección 17 y obligue a reconocer el activo y el pasivo por arrendamiento financiero.

Valor residual, obligatoriamente se debe medir el valor residual de un elemento, propiedades, planta y equipos o propiedad de inversión medidos al modelo del costo. En base a las características de dichos activos y a los requerimientos de los agentes económicos y las formalidades que impongan las entidades de Supervisión y Control.

Depreciaciones, el cargo por depreciación se debe efectuar de forma lineal.

Periodo de vida útil, está obligada a comenzarla cuando un activo esté disponible para su uso, hasta que sea dado de baja en cuentas, incluso si durante dicho periodo haya estado sin utilizar.

Control de Activos, El contador debe conciliar los saldos en libros con los respectivos activos físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Toda Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversiones perteneciente a la entidad será identificado mediante la adhesión de código que contendrá el número de control del inventario respectivo, la cual deberá ser colocada y/o fijarla en un lugar visible del bien mueble, la misma que será efectuada por la persona encargada de dichos activos.

Todos los registros contables deberán realizarse de acuerdo a las Sección 17 Propiedad, Planta y Equipo.

De generarse una utilidad o pérdida en venta de una propiedad planta y equipo o propiedad de inversión, esta no se puede clasificar como ganancia o pérdida de actividades ordinarias, es decir debe registrarse como ingreso de operaciones discontinuadas en el Estado del Resultado Integral.

## **TERRENOS Y BIENES INMUEBLES**

Las partidas correspondientes a terrenos y bienes inmuebles, deben contabilizarse discriminadamente por cada bien.

### ***Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales***

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. En función de la vida útil.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Ítem</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Edificios e instalaciones	10 - 20

### ***Retiro o venta de propiedades, planta y equipo***

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante es transferido directamente a las utilidades retenidas.

## **PASIVOS**

### **ACREEDORES CORRIENTES**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

Todos los pagos a proveedores se realizarán conforme lo pactado con los Acreedores, lo cual se debe reflejar en la respectiva orden de compra, y aplicar el correspondiente procedimiento de compras y/o pagos.

La emisión y pago de cheques a proveedores, se la realizara; dentro de la semana o cuando se vaya a realizar la compra.

### **ACREEDORES DIVERSOS**

Con la finalidad de facilitar la revisión de los saldos de estas cuentas, se deberán utilizar cuentas específicas, bien identificadas para registrar cualquier deuda que tenga la empresa; sea por créditos, provisiones o cualquier obligación contraída con: Instituciones Financieras, Administración Tributaria, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Empleados, Socios y Proveedores en General.

En caso de finiquito de empleados, se debe liquidar el saldo en el período correspondiente más sus beneficios y días laborados, las cuales se llevarán al costo amortizado.

Los saldos de las cuentas o subcuentas de acreedores diversos, deberán registrar, solo, el valor por cancelar en el período económico corriente, o el período que falte para su cierre, es decir al costo amortizado, siguiendo los requerimientos de la sección 11 Instrumentos Financieros Básicos.

### ***Impuestos***

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

### ***Impuesto corriente***

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

## **PATRIMONIO**

### **CAPITAL SUSCRITO**

La cuenta de capital suscrito, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, reservas patrimoniales y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital, debidamente soportado con la respectiva acta de la Junta General de Accionistas. La misma que debe ser elevada a escritura pública, tal como lo dispone la Ley de Compañías.

### **RESERVAS**

La cuenta de reservas serán afectadas por las provisiones determinadas por ley, así como las que la junta general de accionistas decida crear, debidamente soportado mediante acta de Junta General de Accionistas.

La compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no estará disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

En el presente ejercicio, no se provisionó esta reserva por cuanto su valor acumulado sobrepasa al valor del capital pagado.

### **RESULTADOS**

Las cuentas Ganancia o Pérdida Neta del período, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

Las cuentas de utilidades o pérdidas acumuladas se deberán registrar por separado y en anexo por año, el soporte contable será mediante acta de la Junta General de Accionistas.

### **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

## INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Se registran de acuerdo a la base del devengado. De conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias de la entidad.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

Los ingresos de efectivos o equivalentes de efectivos, se reconocerán contablemente, en el momento en que sean efectivamente cobrados o sea acreditados en las cuenta de la entidad.

## INGRESOS

En el presente ejercicio económico, los ingresos que percibió Inmobiliaria Mendocino corresponden a dividendos de acciones que tiene en otras empresas.

## EGRESOS

Es responsabilidad de la Gerencia General cumplir y hacer cumplir la presente política para el adecuado control y manejo de gastos de la compañía.

Todos los pagos y gastos deberán ser autorizados por la Gerencia General o por un funcionario delegado por la Gerencia; dicho proceso deberá contar previamente con el visto bueno de verificación que se han seguido todos los procedimientos apropiados y verificando que la documentación sea la correcta y que cumpla con requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Todos los pagos sean por: anticipo, abono o cancelación, que se realicen por cualquier medio (Cheque o transferencias electrónicas SAT) deberán ser nominativo a nombre o cuenta del beneficiario (cliente o proveedor del servicio y/o productos), a excepción de aquellos gastos realizados con fondo fijo de caja.

Los gastos operativos, administrativos, de ventas, financieros, tales como sueldos, honorarios, comisiones, arrendamientos, servicios, intereses de financiamiento, y otros deberán ser registrados por el método del devengado.

## DEPRECIACIONES

Para la aplicación del gasto o costo por depreciación, el contador elaborará un informe sobre la cédula del Activo, la misma que será puesta a consideración del Gerente General para su aprobación.

## EGRESOS

Los egresos que no corresponden a la actividad operativa de la compañía, se deben registrar como gastos no operacionales.

Los egresos que aún siendo de la actividad del negocio no cumplen con las normas tributarias vigentes, deben ser registrados como no deducibles.

### **FIRMA DE LAS DECLARACIONES FISCALES**

El Contador presentará los respaldos físicos de todas las obligaciones tributarias y Contables dentro de los 10 primeros días del siguiente mes, con su firma para la aprobación del Gerente General o de quien haga sus veces.

### **CONTROL DE DOCUMENTOS VIGENTES**

Las formas impresas en blanco (Facturas, Notas De Ventas N/C, N/D, Gafas,) están bajo la custodia del Contador, quien debe llevar un registro actualizado de las mismas.

### **VERIFICACION A BIENES**

Cada año deberá verificarse todas las partidas e inventarios registrados en contabilidad. Si existieren dudas y/o casos especiales, se verificarán las partidas específicas durante cualquier fecha del año. Estas revisiones las planeará el Contador de la empresa, y las reportará al Gerente General.

### **BIENES EN GARANTIAS**

A fin de considerar en las revelaciones financieras, el Contador General elaborará un archivo que revelará todos los bienes inmuebles que mantiene la empresa y su estatus.

La empresa emitirá y recibirá comprobantes de venta y compras por las transacciones mercantiles en estricto apego a las normas vigentes dadas por los organismos de supervisión y control.

### **REVISIÓN, CAMBIO Y AUMENTO EN LAS POLÍTICAS CONTABLES**

De acuerdo a la Sección 10 las políticas podrán ser modificadas y revisadas en cualquier tiempo de acuerdo a las emisiones de nuevas NIIF para las PYMES y a las interpretaciones de las mismas que entren en vigencia; y, a los requerimientos de las diferentes áreas de la empresa según su desarrollo y por la generación de nuevas líneas de inversión de la misma; reformas que se deberán canalizar a través del Contador General que las presentara al GERENTE GENERAL para su aprobación.

### **IMPUESTO A LA RENTA**

Se calcula mediante la tarifa del impuesto vigente aplicable a las utilidades imponibles y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con disposiciones vigentes, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo para lo cual deberán efectuar el correspondiente incremento de capital.

## DIFUSION DE LAS POLITICAS

La divulgación de las políticas contables la realizará el Contador General en coordinación con el Departamento de Recursos Humanos; se realizará a todo el personal de la empresa y con mayor énfasis a los dependientes del área CONTABLE.

## VIGENCIA DE LAS PRESENTES POLITICAS

Estas políticas serán aplicadas por todo el personal de la compañía a partir del ejercicio que comienza el 01 de enero del 2015; y han sido preparadas tomando los nuevos lineamientos sobre el reconocimiento y medición y otras bases técnicas establecidas de conformidad con la nueva normativa contable de las NIIF para las PYMES; las mismas que dejan sin efecto otras resoluciones emitidas con relación a políticas contables de la empresa.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

#### 1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2015
<b>Efectivo y sus equivalentes:</b>		
Bancos Locales	90.50	0.00
<b>Total:</b>	<b>90.50</b>	<b>0.00</b>

Corresponden a los saldos registrado en las cuentas, Caja y en la Cuenta Corriente que mantenida la compañía, la misma que se usa para operar sus actividades.

#### • CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2015
Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados	250.00	0.00
<b>Total:</b>	<b>250.00</b>	<b>0.00</b>

Son los saldos pendientes de cobros de los clientes, esta cartera tienen una rotación de 45 a 60 días de crédito, dependiendo del cliente.

#### • PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2015
Costo	232,305.31	232,305.31
Depreciación Acumulada	14,005.66	-19,851.97
<b>Total:</b>	<b>218,299.65</b>	<b>212,453.34</b>

Las propiedades, planta y equipos, están constituidos por un terreno el mismo que se encuentra medido por el modelo del costo. Se encuentran registrados al costo de adquisición

y la depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, usando el método de la línea recta.

## 2 CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2015
Otras cuentas y documentos por Pagar	240,55	0.00
<b>Total:</b>	<b>240,55</b>	<b>0.00</b>

Son los saldos de proveedores pendientes de pagos, los mismos que son cancelados dentro del tiempo estipulado por el proveedor.

## 3 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2015
Otras cuentas y documentos por Pagar	0.00	6,200.00
<b>Total:</b>	<b>0.00</b>	<b>6,200.00</b>

## 4 PATRIMONIO

**Capital Social** – El capital suscrito de la compañía es de US\$12.000.00, está constituido por 12.000 acciones ordinaria y nominativas de US\$1.00 cada una.

Los accionistas de la compañía son:

Alejandro Ponce Henriques, propietario de 6,000 acciones

Patricia Orces Cuelón, propietaria de 6,000 acciones

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES

## 5 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2015
<b>INGRESOS</b>	<b>46,06</b>	<b>59,412.73</b>
Impuestos, contribuciones y otros	1,389.44	625.34
Comisiones Locales	0.00	14.20
Gastos de Depreciación	1,105.03	7,102.42
Mantenimiento y reparaciones	526.80	0.00
Suministros, materiales y repuestos	25.00	0.00
Servicios Públicos	81.24	0.00
Pago por otros servicios	12,474.70	5,505.53
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>-15,506.15</b>	<b>46,106.26</b>

## CONTINGENCIAS

Durante diciembre del 2015, los asesores legales de la Compañía informaron que no existían juicios o legales.

## HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 10 del 2016) no sucedió ningún hecho extraordinario.

### 6 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### 6.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2015, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

#### 6.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

La vida útil de propiedades, planta y equipo, se aplican de acuerdo a lo establecido de conformidad con la nueva normativa contable de las NIIF para las PYMES.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son los siguientes:

ACTIVO	TASAS
Edificios	10%

### 7 COMPROMISOS

- Conseguir que la empresa obtenga mayores ingresos y por consiguiente mejores resultados.
- Incrementar el nivel de ventas y clientes.

  
Dr. Alejandro Pozo Henriquez  
GERENTE

  
Teresa Rodriguez Pilataxi  
CONTADOR