

# INMOBILIARIA MENDOCINO S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía **INMOBILIARIA MENDOCINO CIA. LTDA.**, se constituyó mediante escritura pública ante la notaria octava del Cantón Guayaquil el 3 de diciembre de 1974, la misma que se inscribió ante el Registro de la Propiedad de la ciudad de Guayaquil, el 23 de diciembre de 1974. Se transformó de Compañía Limitada a Sociedad Anónima mediante escritura pública ante la notaria cuarta del Cantón Guayaquil el 3 de enero de 1994, la misma que se inscribió ante el Registro de la Propiedad de la ciudad de Guayaquil, el 27 de abril de 1994.

La entidad está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la 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 Empresas (NIIF para las PYMES). Actualmente la empresa se encuentra sin ningún movimiento.

#### 1.2 Bases de preparación

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las 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).

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivos por los años terminados al 31 de diciembre de 2016. Estos estados financieros han sido preparados de

acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 8 Notas a los Estados Financieros, éstas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigente al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

### **CUENTAS POR COBRAR**

El presente documento tiene como objetivo establecer las políticas para la compra y venta, concesión de créditos y recuperación de valores de una manera oportuna y otros aspectos de carácter renovable y de control interno, que aseguren el éxito del negocio de la empresa y permita una adecuada administración de riesgo crediticio.

El tiempo máximo de crédito no podrá superar los 45 días.

Todas las ventas se tienen que facturar a nombre del cliente, citando claramente en la factura todos y cada uno de los requisitos que solicita el Reglamento de Comprobantes de venta y retención.

Todas las ventas facturadas, su cobro se ejecutará de acuerdo a la negociación.

Todas las ventas que realiza la compañía serán efectuadas en las mejores condiciones para la empresa, en cuanto a precios de acuerdo a la necesidad del cliente, mecanismos de ventas y seguridad en la transacción tanto de la venta como del cobro.

Todas las ventas a crédito serán aprobados por la Gerencia General o funcionario designado por este.

Previo a la concesión de crédito se debe documentar el análisis del cliente; incluyendo básicamente los siguientes aspectos:

1. Identificación clara del cliente mediante el RUC, actualizado.
2. Dirección, teléfonos.
3. Referencias personales, comerciales, bancarias, CCO.
4. Copia de planilla de algún servicio básico.

Dependiendo de la calidad del cliente, se analizará el requerimiento de garantes, constitución de prendas u otras garantías reales.

El funcionario encargado de las cobranzas deberá obtener un listado actualizado a fin de efectuar las gestiones de cobro de manera oportuna.

Cualquier dificultad en el proceso de venta y cobranza, deben ser reportadas de manera inmediata al Gerente General.

#### **POLITICAS DE PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES**

Con el fin de valorar adecuadamente el rubro de cuentas y documentos por cobrar de conformidad con los lineamientos establecidos en las NIIF para las PYMES, se establece la siguiente política para la determinación de las provisiones para cuentas incobrables, las mismas que deben ser registradas mensualmente.

La estimación de cuentas para dudoso cobro son determinadas en base a las políticas adoptadas por la gerencia de conformidad con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financieras para pequeñas y medias empresas (NIIF para las PYMES) y a la información estadística que posee la empresa, a fin de que se registren y sean medidos a su valor razonable.

El contador deberá notificar a la Gerencia General, las cuentas pendientes que mantengan más de un año, con el fin de poder dar el tratamiento respectivo.

La estimación para cuentas de dudosa cobranza de ésta entidad, se manejará de acuerdo a la práctica tributaria, ya que estadísticamente la cartera de clientes es 100% recuperables en el plazo del crédito otorgado, por lo que de acuerdo a criterios de las NIIF para las PYMES estaría expresada razonablemente.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corriente, excepto los vencimientos superiores a los 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **INVENTARIOS**

Todos los registros contables de inventarios deben realizarse de acuerdo a la Sección 13.

### **MATERIALES Y SUMINISTROS**

Se registran al costo de adquisición y su importe se consignará como un gasto en el período que se incurra.

### **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 éste y se registraran al costo de adquisición.

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

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.

Se reconoce como activo si solo 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 realice para facilitar las actividades operacionales, y cuyo valor de adquisición supere el valor de \$ 300.00

*Valor residual:* obligatoriamente se debe medir el valor residual de un elemento, propiedades, planta y equipos o propiedad de inversión medido 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.

*Depreciación:* el cargo por depreciación se debe efectuar de forma lineal.

*Periodo de vida útil:* esta 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.

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

De generarse una utilidad o pérdida en venta de una propiedad, planta y equipo o propiedad de inversión, ésta no se puede clasificar

como ganancia o pérdida de actividades ordinarias, es decir debe registrarse como ingreso de operaciones discontinuadas en el Estado de Resultado Integral.

### **TERRENO Y BIENES INMUEBLES**

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

#### ***Valores de depreciación, vida útiles y valores residuales***

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

A continuación se presentan las principales partida de propiedades, planta y equipos, las vidas útiles usadas en el calculo de la depreciación.

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

### **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 realizaran conforme lo pactado con los acreedores, lo cual se debe reflejar en la respectiva orden de compras y aplicar el correspondiente procedimiento de compras y o pagos.

#### **ACREEDORES DIVERSOS**

Con la finalidad de facilitar la revision de los saldos de estas cuentas, se deberá utilizar cuentas especificas, 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, Socios y proveedores en general.

Los saldos de las cuentas o subcuentas de acreedores diversos, deberán registrar solo el valor por cancelar en el periodo económico corriente o en periodo 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 de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

## **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 de capital, debidamente soportado con la respectiva acta de la Junta General de Accionistas, la misma que debe ser elevada mediante 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 apropiarse por lo menos el 10% de 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.

## **RESULTADOS**

La cuenta Ganancia o Perdida Neta del Periodo, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

## **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 Empresas (NIIF para las PYMES).

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

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

#### **1. CRÉDITO TRIBUTARIO**

	<b>Diciembre 31, 2015</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Crédito Tributario IVA	5,517.31	5,517.31
Crédito Tributario Renta	0.00	4,221.56
<b>TOTAL:</b>	<b>5,517.31</b>	<b>9,738.87</b>

#### **2. Propiedades, Planta y Equipos**

	<b>Diciembre 31, 2015</b>	<b>Diciembre 31, 2016</b>
Terreno	4,057.54	4,057.54
Edificios	228,247.77	132,113.04
(-) Depreciación	-19,851.97	-19,851.97
<b>TOTAL:</b>	<b>212,453.34</b>	<b>116,318.61</b>

Las propiedades, planta y equipos, están constituidos por terrenos, el mismo que se encuentran medidos 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.

### 3. CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2016
Relacionadas	240,55	0.0
No Relacionadas	6,200.00	6,200
<b>TOTAL:</b>	<b>6,440,55</b>	<b>6,200.00</b>

### 4. PATRIMONIO

**Capital Social:** El capital suscrito de la compañía es de US\$ 12,000.00, está constituida por 12,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una.

Los accionistas de la compañía son:

Dr. Alejandro Alberto Ponce Henríquez, propietario de 6,000 acciones.

Patricia Orcés Cucalón, propietaria de 6,000 acciones..

### CONTINGENCIAS

Hasta el 31 de diciembre de 2016, se informa que no existen juicios legales.

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

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión en los estados financieros (enero 25 de 2017) no sucedió ningún hecho extraordinario.

### 5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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 periodo de la revisión o periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo 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 la aplicación de los criterios contables:

### 5.1 Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada periodo, 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 hubieren sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio, se analiza 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 2016, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

### 5.2 Vida útil de propiedades, planta y equipos

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

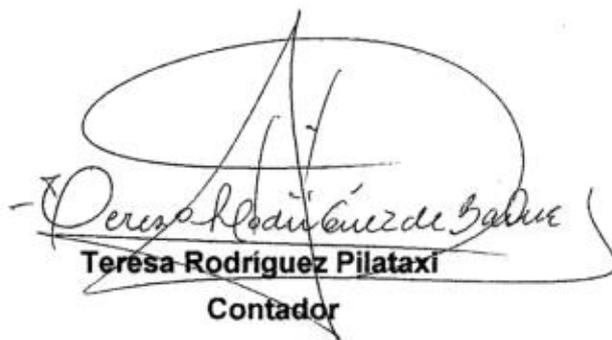
La tasa de depreciación de los activos es el siguiente:

ACTIVO	TASAS
Edificios	5%

Guayaquil, 1 de marzo de 2017



**Dr. Alejandro Ponce Henriquez**  
Gerente



**Teresa Rodríguez Pilataxi**  
Contador