

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 12 de Noviembre de 1936 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 14 de Noviembre de 1936.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Parroquia Ximena, Calle Chimborazo 3402 y Azuay.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de abril del 2017.

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme al período que se presenta:

2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA 501 S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES 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.

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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la *Nota 4*.

2.3. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Efectivo y Equivalente de Efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

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

2.5. Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de producción o compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito están registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

2.6. Activos Fijos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de activos fijos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos están registradas al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

Los activos fijos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Años de vida útil estimada Máxima
Maquinarias	10
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso y tránsito están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

2.6.4 Venta o retiro de activos fijos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determina como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.7. Activos Intangibles

Las licencias de programa de computación y patentes adquirido de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor.

Los activos intangibles son de vida útil finita. La amortización de los activos intangibles se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.8. Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

2.9. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.10. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.11. Impuestos

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

2.11.1 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 impositivos o deducibles y partidas que nunca 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.

2.11.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.12. Beneficios a Empleados

2.12.1 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales y los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente, sin aplicar ninguna banda de fluctuación.

2.12.2 Participación de trabajadores

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

2.13. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se valúan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.13.1 Arriendo de Inmuebles

Los ingresos ordinarios provenientes del arriendo de oficinas, deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.14. Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

2.16. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

2.17. Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio Emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.17.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.17.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.17.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.17.4 Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

3. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la *Nota 2.2*, 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 se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos 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:

3.1. 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.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

3.2. Vida Útil de Activos Fijos

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada período anual. La determinación de las vidas útiles requiere estimaciones respecto al desarrollo tecnológico esperado y los usos alternativos de los activos. La presunción respecto al marco tecnológico y su desarrollo futuro implica un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios tecnológicos son difíciles de prever.

4. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Al 31 de diciembre efectivo y equivalente de efectivo consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2016
	<i>(US Dólares)</i>
Caja	0
Bancos	458.39
	458.39

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2016
	<i>(US Dólares)</i>
Deudores comerciales:	
Clientes	4,099.37
Provisión para cuentas dudosas	0
Subtotal	4,099.37
Otras cuentas por cobrar:	
Anticipo a proveedores	0
Funcionarios y empleados	19,167.66
	19,167.66
	23,267.03

La cuenta por cobrar a Funcionarios y empleados representa el valor de Cuentas por cobrar a Accionista.

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

7. Activos Fijos

Los activos fijos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2016 (US Dólares)
Costo	134,179.11
Depreciación acumulada	(5,223.09)
	128,956.02
Clasificación:	
Edificios	128,956.02
Muebles y Enseres	0
	128,956.02

Los movimientos de activos fijos fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Maquinaria	Instalaciones	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina	Equipos de Computación	Vehículos	Total
	(US Dólares)								
Costo									
Saldos al 31 de diciembre del 2014	0	128,956.02	0	0	5,223.09	0	0	0	134,179.11
Adiciones			0	0	0	0	0	0	0
Bajas y retiros			0	0	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre del 2015	0	128,956.02	0	0	5,223.09	0	0	0	134,179.11
		Edificios	Maquinaria	Instalaciones	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina	Equipos de Computación	Vehículos	Total
	(US Dólares)								
Depreciación acumulada									
Saldos al 31 de diciembre del 2014		0	0	0	-4,727.24	0	0	0	-4,727.24
Gasto por Depreciación		0	0	0	-495.85	0	0	0	-495.85
Bajas y Retiros			0	0	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre del 2015		0	0	0	-5,223.09	0	0	0	-5,223.09

8. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2016 (US Dólares)
Préstamos bancarios	0
Clasificación:	
Corriente	0
No corriente	0
	0

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2016
	<i>(US Dólares)</i>
Proveedores	0
Anticipo de Clientes	8.64
Beneficios sociales	0
Otras	387.20
	395.84

Las cuentas por pagar Otras representa el valor a pagar al accionista de la compañía.

10. Impuestos

10.1. Activos del Año Corriente

Al 31 de diciembre los activos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
Impuesto al Valor Agregado IVA por cobrar y retenciones	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	0
	0

10.2. Pasivos del Año Corriente

Al 31 de diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
Impuesto al Valor Agregado 0 IVA por pagar y retenciones	265.10
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	0
	265.10

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

10.3. Pasivo No Corriente

Los movimientos de pasivos no corrientes fueron como sigue:

	31 de diciembre 2016
	<i>(US Dólares)</i>
Proveedores	0
Anticipo de Clientes	0
Beneficios sociales	6,765.93
Otras	3,262.00
	10,027.93

11. Patrimonio

11.1. Capital Emitido

Al 31 de diciembre del 2016, el capital pagado consiste de 800.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

12. Ingresos Actividades Ordinarias

Los ingresos provenientes de actividades ordinarias son los siguientes:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
Arriendo de oficinas	11,361.60
	11,361.60

13. Costos y Gastos por su Naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
Costo de ventas	0
Gastos de ventas	0
Gastos de administración	9,042.49
	9,042.49

INMOBILIARIA 501 S.A.

Notas a los Estados Financieros

13. Costos y Gastos por su Naturaleza (continuación)

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

	2015
	<i>(US Dólares)</i>
Honorarios	0
Gastos de Personal	0
Depreciaciones y amortizaciones	495.85
Impuestos, tasas y Contribuciones	1,293.61
Servicios Varios	5,538.72
Otros	1,714.31
	9,042.49

El detalle de gastos por beneficios a los empleados fueron como sigue:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
Sueldos y salarios	0
Beneficios sociales	0
	0

14. Transacciones con Accionistas y Partes Relacionadas

Las principales transacciones celebradas con accionistas por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 fueron como sigue:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
Accionistas:	0

Las transacciones por sueldos y servicios de accionistas, se efectuaron en términos y condiciones definidos entre las partes.

15. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (10 de abril del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 28 de abril del 2017.
