

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 01 DE ENERO DEL 2015

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de INMOBILIARIA ENCASA CIA. LTDA. en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
Expresado en dólares.

NOTA 1: ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

INMOBILIARIA ENCASA CIA. LTDA. Es una empresa ecuatoriana que fue constituida el 13 de Septiembre del 1973, con número de expediente 22619.

La compañía, **INMOBILIARIA ENCASA CIA. LTDA.** Mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Machala provincia de El Oro, con RUC 0790043987001, la compañía se encuentra ubicada en la calle Bolívar 924 y Guayas. Se encuentra representada por la Sra. Hilda Sanmartín Segarra como Gerente General y la Sra. Rosita Encalada como presidente

El objeto social de la compañía es exclusivamente Alquiler de Bienes Inmuebles. Para el cumplimiento de los objetos la compañía podrá realizar toda clase de acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES que afectan a la compañía son:

2.2 PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2015 y 01 de enero del 2015.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2015.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2015.

2.3 BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2015 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
Expresado en dólares.

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **INMOBILIARIA ENCASA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2015, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta Universal de Socios en sesión celebrada con fecha 06 de Marzo del 2015.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada.

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
Expresado en dólares.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables entre las partes interesadas, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Los Anticipos a Empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontado.

2.4.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se registrarán como Activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente ya sean estos por: Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

2.4.6 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo de adquisición.

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
Expresado en dólares.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos neto de su valor residual, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que las Sociedad espera utilizarlos.

2.4.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado.

2.4.8 OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

2.4.9 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, beneficios de ley a empleados, etc.

La compañía contabiliza el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley del régimen tributario interno. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravadas.

2.4.10 ANTICIPO DE CLIENTES

Se registrará todos los fondos recibidos por parte de los clientes, en las cuales se deben medir al costo. La venta se formalizará a través de un contrato donde se establezca el anticipo requerido, el plazo para la entrega del producto y el plazo para el pago total.

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF****POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014****Expresado en dólares.****2.4.11 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones anteriormente descritas, se reconoce como ingreso.

2.4.12 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS

Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo, es decir son reconocidos cuando ocurren y pueden ser medidos con fiabilidad monetariamente.

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos.

NOTA 3: PRINCIPALES CUENTAS**ACTIVO CORRIENTE****EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO**

DESCRIPCIÓN	SALDOS LIBROS	SALDO LIBROS
	AL 31-12-14	AL 31-12-15
Efectivo y sus equivalentes	1.417,21	4.113,88
Cuentas por cobrar no relacionadas	3.669,78	73.989,53
Otras cuentas por cobrar relacionados		
Otras cuentas por cobrar no relacionados	785,94	-
Crédito Tributario renta	174,75	90,46
Total Activos corriente	6.047,68	78.193,87

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
Expresado en dólares.

ACTIVO NO CORRRIENTE

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

DESCRIPCIÓN	SALDOS LIBROS AL 31-12-14	SALDO LIBROS AL 31-12-15
Propiedad planta y equipos	685.300,88	685.300,88
(Depreciación acumulada)	(57.794,88)	(86.692,32)
Intangibles	77.039,00	77.039,00
(Amortización acumulada)	(19.259,75)	(38.519,50)
Total Activo no corriente	685.285,25	637.128,06

CUENTAS Y DOCUMENTOS CORRIENTE

DESCRIPCIÓN	SALDOS LIBROS AL 31-12-14	SALDO LIBROS AL 31-12-15
Obligaciones bancarias		-
Cuentas por pagar no relacionadas	1.000,00	2.215,38
Otras cuentas por Pagar no relacionadas	1.765,70	
Total Pasivos Corrientes:	2.765,70	2.215,38

INMOBILIARIA ENCASA CIA LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
Expresado en dólares.

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

DESCRIPCIÓN	SALDOS LIBROS	SALDO LIBROS
	AL 31-12-14	AL 31-12-15
Obligaciones por beneficios definidos	7.375,27	26.487,15
Otras cuentas por Pagar largo plazo	-	-
Total Pasivos No Corrientes	7.375,27	26.487,15

PATRIMONIO

DESCRIPCIÓN	SALDOS LIBROS	SALDO LIBROS
	AL 31-12-14	AL 31-12-15
Capital pagado	800,00	800,00
Reserva legal	160,00	160,00
Utilidades retenidas	674.075,37	676.513,00
Perdidas acumuladas		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	2.437,63	5.997,14
TOTAL PATRIMONIO	677.473,00	683.470,14