

INMOBILIARIA ANGELINA C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 1.- DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA:

Se la constituyó legalmente como compañía Limitada, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador el día 8 de Febrero de 1977.

NOTA 2.- OPERACIONES:

Sus principales actividades son:

Dedicarse a la compraventa y arrendamiento de inmuebles, por cuenta propia o ajena; a la promoción y construcción de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal; a la importación de artículos y materiales para la construcción de las edificaciones...etc.

NOTA 3.- BASES DE PRESENTACIÓN:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NORMA</u>	<u>TEMA</u>	<u>APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIOS A PARTIR DE LA INFORMACION QUE SIGUE A CONTINUACION:</u>
NIIF 2	Enmiendas relativas a la adquisición de una participación en una operación conjunta * "Acuerdos Conjuntos"	1 de Enero 2016
NIC 16 Y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización	1 de Enero 2016
NIC 16 Y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo"	1 de Enero 2016
NIIF 10 Y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre una inversión y su asociado o negocio conjunto.	1 de Enero 2016

NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método del valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones	1 de Enero 2016
NIIF 14	Publicación de la Norma "Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas"	1 de Enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos	1 de Enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros internos.	1 de Enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post- empleo.	1 de Enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interno y las referencias incluidas en el mismo.	1 de Enero 2016
NIC 1	Enmienda a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales.	1 de Enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de Enero 2018
NIIF 15	Publicación de la Norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 11 Y NIC 18	1 de Enero 2018

Los Administradores de la compañía estiman que la adopción de las nuevas Normas y de las enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

UNIDAD MONETARIA

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda en curso legal adoptada en el Ecuador en el año 2000.

NOTA 4.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

a) EFECTIVO EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Está formado por el efectivo en caja, por los depósitos en bancos y las inversiones de fácil liquidez en periodos menores a 12 meses.

b) CUENTAS POR COBRAR

Se presentan al valor razonable al cierre de cada ejercicio económico. Se reconoce un menor valor de las cuentas por cobrar si el saldo en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para cubrir las posibles pérdidas por incobrabilidad se creará la reserva para cuentas incobrables. Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta no presenta saldo.

c) INVENTARIOS

Son conciliados mensualmente los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos.

Los inventarios son valuados al "Costo" o "Valor Neto de Realización", el que sea menor.

Al 31 de Diciembre del 2016 esta cuenta no presenta saldos.

d) ACTIVOS NO CORRIENTES PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los activos que se registren como Propiedades, Planta y Equipo serán aquellos que proporcionen un beneficio económico futuro, mediante su utilización, cuyo costo de adquisición sea mayor a doscientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$200.00).

Las propiedades, planta y equipo estarán formados por los siguientes rubros y los años estimados de vida útil:

DESCRIPCION	VIDA UTIL AÑOS	DEPRECIACION ANUAL
Edificios	20	5%
Maquinarias y Equipos	10	10%

VALUACION

Los Terrenos, Edificios, Maquinarias y Equipos y los Vehículos se registran al Valor Razonable mediante informes de peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías.

Los demás elementos de Propiedad, Planta y Equipo se registran al Costo de adquisición.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, Planta y Equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integral, en el ejercicio económico que ocurre.

DEPRECIACION

La depreciación de Propiedad, Planta y Equipos se calcula usando el método de línea recta y de acuerdo a la vida útil indicada.

e) BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS - PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y PARA DESAHUCIO PATRONAL

PROVISION PARA JUBILACION

Constituyen las prestaciones sociales post-empleo como es la Provisión para Jubilación Patronal. Al cierre de cada ejercicio económico se ajustará la Provisión para Jubilación Patronal, basándose en los cálculos de estudios actuariales realizados técnicamente por un consultor independiente.

PROVISION PARA DESAHUCIO

Las prestaciones sociales por Desahucio ocurren al término de la relación entre la Compañía y el trabajador. Al cierre de cada ejercicio económico se ajustará la Provisión para Desahucio, basándose en los cálculos de estudios actuariales realizados técnicamente por un consultor independiente.

f) INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Se registran los ingresos por actividades ordinarias cuando se entrega los productos y servicios con los riesgos y beneficios económicos correspondientes. Si el cliente ha realizado el pago de la factura pero la Compañía no ha entregado el producto o el servicio, se contabilizará en el pasivo el valor recibido, una vez concluida la transacción de la venta se realiza la transferencia a la cuenta de ingresos.

g) PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD DE LA EMPRESA

Para la adecuada presentación del estado de resultados integral al cierre de cada ejercicio económico, el valor del 15% de participación laboral se registra de acuerdo a la nómina respectiva cargado a los respectivos centros de costos establecidos por la empresa.

Esta empresa no presenta nómina de trabajadores en el ejercicio económico del 2016.

NOTA 5.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales pudieren llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base consistente. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros, según los efectos calculados y justificados.

Las estimaciones más relevantes se refieren al Deterioro de los Activos y a la estimación de la vida útil de propiedad, planta y equipo.

NOTA 6.- EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2016, incluye valores depositados en cuenta corriente #0028152990 del Banco Guayaquil, con un saldo de US\$ 11,002.88

NOTA 7.- CUENTAS POR COBRAR:

No registra saldo al 31 de Diciembre del 2016

NOTA 8.- CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA

Al 31 de diciembre del 2016, cuentas que constan en el estado de Situación Financiera:

	2016	2015
Impuesto a la renta	4,472.00	5,358.58
Impuesto al Valor Agregado	71,246.12	31,443.89
Total	<u>75,718.12</u>	<u>36,802.47</u>

NOTA 9.- INVENTARIOS:

No registra saldo al 31 de Diciembre del 2016

NOTA 10.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, los activos no corrientes muestran los siguientes movimientos:

<u>No depreciables</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	128.000,00	128.000,00
Construcción en curso	0,00	409.737,36
Total de no depreciables	<u>128.000,00</u>	<u>537.737,36</u>
<u>Depreciables</u>		
Edificios	1.006.724,37	891.426,32
Maquinaria y equipo	6.400,00	6.400,00
Total de Depreciables	<u>1.013.124,37</u>	<u>897.826,32</u>
(-)Depreciaciones acumuladas	<u>-194.802,94</u>	<u>-103.826,72</u>
Valor neto	<u>888.321,43</u>	<u>493.999,60</u>
Total de propiedad planta y equipo	<u><u>986.321,43</u></u>	<u><u>1.031.736,96</u></u>

NOTA 11.- INVERSIONES PERMANENTES

No registra saldo al 31 de Diciembre del 2016.

NOTA 12.- PASIVO CORRIENTE

Al 31 de Diciembre del 2016, los pasivos corrientes se presentan de la siguiente manera:

<u>ACREEDOR</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas y Doc. Por Pagar	883,272.04	938,144.18
Imp. A la Renta Por Pagar	3,542.59	5,917.17
Retenciones Por Pagar	146.65	0.00
Total	<u><u>886,961.28</u></u>	<u><u>944,062.95</u></u>

NOTA 13.- PRESTAMOS BANCARIOS:

No registra saldo al 31 de Diciembre del 2016

NOTA 14.- PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL

No registra saldo al 31 de Diciembre del 2016

NOTA 15.- CAPITAL

La Compañía tiene un capital social de 400.00 dólar de los Estados Unidos de América.

NOMINA DE SOCIOS	VALORES	
1 COPROPIETARIO	US\$	92.40
COSTA COSTA JAIME TOMAS	US\$	92.40
COSTA COSTA MARIA DE LOS ANGELES	US\$	92.40
COSTA FOLGUERA ANGELINA (HEREDEROS)	US\$	122.80
TOTAL	US\$	400.00

Entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre de los años 2016 y 2015 la Compañía no registra incremento en su capital social.

NOTA 16.- TRANSACCIONES CON SOCIOS

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2016, la compañía no registra transacciones de socios que afecten a cuentas de resultados.

NOTA 17.- RESERVA LEGAL

De acuerdo a la Ley de Compañías, un mínimo del 5.00 % de la Utilidad Neta anual debe apropiarse a la cuenta de Reserva Legal hasta que ésta acumule por lo menos al 50.0 % del Capital Suscrito y Pagado. Esta Reserva Legal no es disponible para el reparto en efectivo a los socios, pero puede utilizarse para realizar aumentos del Capital Social.

En el periodo de enero 1 al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía no registra cambios en la reserva legal.

NOTA 18.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Legislación Tributaria vigente, el impuesto a la renta para el ejercicio 2016 se calcula a una tasa del 22% sobre las utilidades tributables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa del impuesto a la renta es del 12% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año.

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE- TRIBUTARIO.

DESCRIPCION	2016	2015
Utilidad antes del Impuesto a la renta	16,102.70	26,903.48
Menos: Participación Laboral	0.00	0.00
MAS: Gastos no Deducibles	0.00	0.00
Impuesto a la Renta Causado	3,542.56	5,918.77
Utilidad neta del ejercicio	12,560.11	20,984.71

NOTA 19.- PARTIDAS CONTINGENTES

Al 31 de Diciembre del 2014, la compañía no registra activos ni pasivos contingentes.

NOTA 20.- COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Costos y gastos	27,486.63
Depreciación	50,976.22
TOTAL	<u>78,462.85</u>

NOTA 21.- HECHOS SUBSECUENTES.

Hasta la fecha de emisión del informe por parte del auditor externo, no se han producido eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieran tener un efecto relevante en sus estados financieros.

NOTA 22.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Administración ha aprobado los estados financieros al 31 de Diciembre del 2016. Falta la aprobación de la Junta General Ordinaria de socios. La Gerencia estima que no habrá cambios en las cifras de los mismos.


BEATRIZ COSTA LÉRTORA
PRESIDENTE


ROLANDO BARRERA NIEVES
CONTADOR
REG.24593