

INMOBILIARIA CUATROB C.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una compañía limitada el 20 de octubre de 1978 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 31 de enero de 1981 en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la Provincia de Santa Elena Cantón Salinas y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido elaborados por el Contador de la Compañía y fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar

- a. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a anticipos a proveedores, se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado, se recuperan en el corto plazo

2.4 Mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Equipo de computación	33%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen en base al método del devengado de acuerdo al servicio prestado.

2.9 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el período más cercano en que se conocen.

3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Dr. Xavier Amador R.	86.228	74.318
E.J.A. Abogados Asoc. S.A.	4.000	4.000
	<u>90.228</u>	<u>78.318</u>

5 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2016</u>
Edificio	144.952	-	144.952
Muebles y enseres	3.948	-	3.948
Vehiculos	60.596	-	60.596
Equipos de computación	1.393	-	1.393
	<u>210.889</u>	<u>-</u>	<u>210.889</u>
Depreciación acumulada	<u>(93.913)</u>	<u>(7.248)</u>	<u>(101.160)</u>
	<u>116.976</u>	<u>(7.248)</u>	<u>109.729</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2015</u>
Edificio	144.952	-	144.952
Muebles y enseres	3.948	-	3.948
Vehiculos	60.596	-	60.596
Equipos de computación	1.393	-	1.393
	<u>210.889</u>	<u>-</u>	<u>210.889</u>
Depreciación acumulada	<u>(85.900)</u>	<u>(8.013)</u>	<u>(93.913)</u>
	<u>124.989</u>	<u>(8.013)</u>	<u>116.976</u>

6 - IMPUESTOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	<u>2.315</u>	<u>2.205</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	102	83
Impuesto a la renta	<u>3.296</u>	<u>2.910</u>
	<u>3.398</u>	<u>2.994</u>

7 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 400 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

8 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

9 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Utilidad acumulada	72.660	61.917
Reserva facultativa	1.078	1.078
Reserva de capital	4.518	4.518
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF	137.483	137.483
	<u>215.738</u>	<u>204.996</u>

9.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

9.2 Resultado acumulado por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

10 - 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 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
