

ATELIER – INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

NOTA No 1.- INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La compañía ITELIER CÍA LTDA., tiene como objeto dedicarse a la actividad compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casa y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años.; Así como también podrá ejecutar las actividades complementarias: actividades de agentes y corredores inmobiliarios.; Administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.; Lotización y parcelación de propiedades inmobiliarias en lotes, sin mejora de los terrenos.; Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.; Promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacio en esos edificios.

El domicilio principal de la Compañía será la Ciudad de Ibarra provincia de Imbabura.

El Capital Social al 31.12.2018 tiene un valor de 5.000,00 USD.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

NOTA No. 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de MEDIAS CRIS GARCÍA CÍA. LTDA., fueron preparados de acuerdo con “Normas Internacionales de Información Financiera” NIIF Pymes, y representan la adopción integral explícita y sin reservas de las referidas normas en la elaboración y presentación de los estados financieros al 31.12.2018.

A continuación, se resumen las principales políticas contables adoptadas por la Compañía ATELIER - INMOBILIARIA CÍA. LTDA., en la preparación de sus Estados Financieros tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PyMES vigentes al 31.12.2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presenta.

2.2. Bases de Preparación de los Estados Financieros.

Los Estados Financieros de la compañía comprenden los Estados de Situación Financiera al 31.12.2018, los Estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos de Efectivo por el año terminado el 31.12.2018, no hay periodo anterior comparativo ya que la compañía fue constituida en este año 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con NIIF PyMES; siendo la unidad de moneda el dólar de los Estados Unidos de Norte América.

2.3. Aún no adoptadas por la compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras 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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF PyM ES y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio.

2.4. Período Contable

Los estados financieros corresponden al período comprendido del 01.01.2018 al 31.12.2018.

2.5. Efectivo y depósitos de efectivo. -

Registra el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo entidades financieras e inversiones de alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, es decir los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones normales y que no está restringido su uso. Todo el efectivo recaudado es de inmediato enviado y las cuentas bancarias.

2.6 Propiedades, planta y equipo

a) Medición en el momento del reconocimiento

Las cuentas de Propiedades, planta y equipo de ATELIER CIA. LTDA. se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo del inmueble adquirido, comprende su precio de adquisición, más todos los costos claramente relacionados con la ubicación del activo, la puesta en funcionamiento según lo previsto por la administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

También, se considerará en el costo del elemento del Inmueble, los costos por los préstamos contraídos por la empresa para el financiamiento 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.

2.7 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes.

2.8 Impuestos

La empresa comienza sus actividades con escritura de constitución 03 de septiembre de 2018, y no generan ninguna utilidad consecuentemente no tributa.

2.9 Capital suscrito y pagado

Registra el monto total del capital representado por participaciones y corresponde al que consta en la respectiva escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

2.10 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a resultados a medida en que se devenga, independientemente del momento en que se cancela y se registran en los períodos en los que se relacionan.

2.11 Empresa en Funcionamiento

La compañía tiene la intención de la Administración en continuar con la empresa en funcionamiento, considerando que la escritura de constitución se realizó el 03 de septiembre de 2018.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en funcionamiento, al preparar sus estados financieros.

NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A l 31 de diciembre de 2018 el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

dic-31				
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
Bancos				
Banco Produbanco	2,210.03	0.00	2,210.03	0.00%
Total	<u>2,210.03</u>	<u>0.00</u>	2,210.03	0.00%

La compañía abrió su cuenta corriente en el Banco de la Producción Produbanco S.A., para realizar el depósito inicial del capital social.

NOTA No. 4.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

A l 31 de diciembre de 2018 el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

dic-31				
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
No Depreciable	896,470.28	0.00	896,470.28	0.00%
Depreciable	591,988.36	0.00	591,988.36	0.00%
Total	<u>1,488,458.64</u>	<u>0.00</u>	1,488,458.64	0.00%
Clasificación:				
Terrenos	896,470.28		896,470.28	0.00%
Edificio	591,988.36		591,988.36	0.00%
Total	<u>1,488,458.64</u>	<u>0.00</u>	1,488,458.64	0.00%

A telier, realizó la compra de un bien inmueble situado en la ciudad de Otavalo en cual fue el único movimiento relevante de la compañía, esta compra fue realizada en los últimos días del mes de diciembre del 2018, razón por la cual no se ha realizado la depreciación para del año 2018.

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

Detalle Propiedad Planta y Equipo a valor razonable	Terrenos	Edificio	Total

<u>Costo o valuación</u>			
Saldo al 1 de enero de 2017			0.00
Adquisiciones	896,470.28	591,988.36	1,488,458.64
Ventas			0.00
Reavaluo			0.00
Baja depreciados totalmente			0.00
Saldo al 31 de diciembre de 2018	896,470.28	591,988.36	1,488,458.64
Adiciones			
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>896,470.28</u>	<u>591,988.36</u>	<u>1,488,458.64</u>

NOTA No. 5.- CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por pagar a proveedores se registran como sigue:

	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
Proveedores (1)	25.46	0.00	25.46	0.00%
Total	<u>25.46</u>	<u>0.00</u>	25.46	0.00%

(1) El saldo por pagara proveedores se detalla a continuación:

PROVEEDOR	2018	2017
	USD	USD
ARIAS LUCILA DEL CARMEN	25.46	
TOTAL PROVEEDORES	25.46	0.00

NOTA No. 6.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>				
Retenciones de Impuesto a la renta por pagar	505.10	0.00	505.10	0.00%
Retenciones de Iva por pagar	757.67	0.00	757.67	0.00%
Total	<u>1,262.77</u>	<u>0.00</u>	1,262.77	0.00%

No hay conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable porque hubo pérdida el año 2018.

NOTA No. 7.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 otros pasivos corrientes se componen como sigue:

	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
Préstamo socio Corto Plazo	25,897.37	0.00	25,897.37	0.00%
Total	<u>25,897.37</u>	<u>0.00</u>	25,897.37	0.00%

Esta cuenta corresponde a préstamos realizados por la Familia García Pinto, para varios pagos, realizados para la constitución de la compañía.

NOTA No. 8.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 otros pasivos no corrientes se componen como sigue:

	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
Préstamo socio Largo Plazo	1,460,000.00	0.00	1,460,000.00	0.00%
Total	<u>1,460,000.00</u>	<u>0.00</u>	1,460,000.00	0.00%

Esta cuenta es el valor total que prestó la familia García Pinto para la adquisición del bien inmueble ubicado en la ciudad de Otavalo.

NOTA No 9.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018 el patrimonio se compone como sigue:

	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
Capital social (1)	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00%
Resultados del ejercicio	-756.90	0.00	-756.90	0.00%
Total	<u>4,243.10</u>	<u>0.00</u>	4,243.10	0.00%

(1) Capital Social

El capital social pagado consiste de 5.000,00 participaciones de \$1,00 USD valor nominal unitario al 31 de diciembre de 2018. La compañía no cotiza en la bolsa de valores.

	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
PINTO ALBUJA CRISTINA DE LOS ANGELES	1,750.00	0.00	1,750.00	0.00%
GARCIA PINTO MARIA CRISTINA	1,750.00	0.00	1,750.00	0.00%
GARCIA PINTO ANA MARIA	750.00	0.00	750.00	0.00%
GARCIA PINTO VICENTE GABRIEL	750.00	0.00	750.00	0.00%
Saldos al fin del año	<u>5,000.00</u>	<u>0.00</u>	5,000.00	0.00%

NOTA No. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 los gastos administrativos reportados en los estados financieros son:

<u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</u>	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
Notarios y Registradores	605.03	0.00	605.03	0.00%
Suministros y materiales	23.22	0.00	23.22	0.00%
Impuestos y contribuciones	116.00	0.00	116.00	0.00%
Total	744.25	0.00	744.25	0.00%

NOTA No. 11.- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de gastos financieros es:

	dic-31			
	2018	2017	VARIACIÓN	VARIACIÓN
	USD	USD	USD	%
Servicios Bancarios	12.65	0.00	12.65	0.00%
Total	<u><u>12.65</u></u>	<u>0.00</u>	<u>12.65</u>	<u>0.00%</u>

NOTA No. 12.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de ATELIER – INMOBILIARIA CÍA. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación posterior.

NOTA No. 13.- ÍNDICES FINANCIEROS

Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2018

ÍNDICE DE LIQUIDEZ = Activo Corriente / Pasivo Corriente

$$2.970,06 / 27.185,60 = 0,11$$

Este indicador muestra que la Compañía no cuenta con liquidez para realizar sus pagos a corto plazo, es decir que, para el cumplimiento de las obligaciones contraídas, por cada dólar de endeudamiento actualmente cuenta con el respaldo de 0.11 ctvs. de dólar para cubrir dicha obligación. Esto se debe a que la empresa se constituyó el 03 de septiembre de 2018 y todavía no genera actividad económica.

ÍNDICE DE SOLVENCIA = Activo Total / Pasivo Total

$$1.491.428,70 / 1.487.185,60 = 1,00$$

Este indicador muestra que la Compañía está en igualdad de condiciones al momento de cubrir sus obligaciones, los activos son igual que los pasivos al momento de contraer una deuda, es decir la deuda esta garantizada con la compra del bien inmueble.

NOTA No. 14.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 23 del 2019) no se han dado eventos que en opinión de la Gerencia general pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

VICENTE GARCÍA RAMÍREZ

GERENTE

C.P.A. XIMENA PAREDES

CONTADORA

RUC 1002212544001