

INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A.
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 BASADOS EN LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PYMES

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LA ENTIDAD

INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A. Es una compañía anónima ecuatoriana constituida legalmente en el Ecuador mediante escrituras pública el 3 de Agosto de 1994 ante la Notaria cuarta del cantón Portoviejo, el señor Doctor Carlos Lara Zavala, Intendente de Compañías de Portoviejo, aprobada mediante Resolución No.94-4-1-1 0145 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Portoviejo con el No. 0520, el 27 de Septiembre del mismo año, que consta en el Registro de Sociedades con el Número de Expediente 34210, por lo que está sujeta al control de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Su Registro Único de Contribuyentes es el 1390142729001.

El domicilio de su sede social y principal centro del negocio de **INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A.** Está ubicado en la ciudad de Portoviejo Calle Ave. 2 intersecciones Calle 12 y 13 Edificio del Bank piso 1 oficina 1.

INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A., sus principales accionista la constituyen: SR ANDRÉS VINICIO ARAY MIRANDA, EL SR. JUAN CARLOS ARAY MIRANDA, LA SRTA. MARITZA AUXILIADORA ARAY MIRANDA Y LA SRA. MARITZA JANET MIRANDA LÓPEZ, de nacionalidad ecuatoriana.

ACTIVIDADES DE COMPRA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ALQUILADOS.

NOTA 2. BASES DE ELABORACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Bases de elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (u. m.) del país en dólares estadounidenses, que es la moneda de presentación y funcional de la compañía.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes que utilizara la compañía se establecen en la nota 3.

La presentación de las notas a los estados financieros está de acuerdo con la Sección 8 Notas a los Estados Financieros de la NIIF para las PYMES.

NOTA 3. POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

3.1 Resumen de las políticas contables significativas aplicadas

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo-

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

(b) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

(c) Propiedades y equipo-

(i) Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

(ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

(iii) Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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.

(iv) Retiro o venta de propiedades y equipo- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades y equipo revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

(d) Deterioro del valor de los activos tangibles-

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

(e) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El periodo de crédito promedio es de 15 a 30 días.

(f) Impuestos-

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

(i) 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

(ii) Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los **activos** y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

(g) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(h) Beneficios a empleados-

(i) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) será determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del período en el que se originan.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

(ii) Participación a trabajadores.- la Compañía reconocerá un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

(i) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se calculan 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.

Los ingresos provenientes de las comisiones se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(j) Costos y gastos-

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

(k) Compensación de saldos y transacciones-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por 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 resultados.

NOTA 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 estarán basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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.

La Compañía utilizará en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que 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. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

En algunos casos, será necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas independientes.

NOTA 5.DETALLE DE CADA ESTADO FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	ACTIVOS	
	Corrientes	6.929,18
Efectivo, Equivalente al efectivo	2.429,18	
Cuentas por Cobrar	4.500,00	
TOTAL ACTIVO		6.929,18
	PASIVOS	
	Corrientes	585,13
Cuentas por Pagar	585,13	
TOTAL PASIVOS		585,13
	PATRIMONIO	
Capital Suscrito	200,00	
Aportes de accionista para Futura Capitalización	3.468,32	
Otras Reservas	4.112,40	
Resultados Acumulados	-1.436,67	
TOTAL PATRIMONIO		6.344,05
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6.929,18

INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

INGRESOS

Ventas	0	
TOTAL INGRESOS		0

EGRESOS

Gastos Operativos	0	
TOTAL EGRESOS		0

UTILIDAD O PERDIDA		0
---------------------------	--	----------

INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	
Otros pagos por actividades de operación	
Intereses recibidos	
Intereses pagados	
15% participación trabajadores	
Otras entradas (salidas) efectivo	2.429,18

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo
Producto de la venta de propiedades planta y equipo
Compra de intangibles
Producto de la venta de intangibles
Documentos por cobrar largo plazo
Compra de inversiones permanentes
Compra de inversiones temporales
Producto de la venta de inversiones temporales

Efectivo neto usado en actividades de inversión

Obligaciones bancarias

Porción corriente deuda largo plazo

Préstamos a largo plazo

Aportes en efectivo de los accionistas

Dividendos pagados

**INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y
EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

AL FINAL DEL PERIODO

2.429,18

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA
NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES

E IMPUESTO A LA RENTA

AJUSTE POR PARTIDS DISTINTAS

AL EFECTIVO

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS

Disminución en cuentas por cobrar clientes

FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES

DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

INMOBILIARIA ARAY MIRANDA C.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

PATRIMONIO

Capital suscrito **200,00**

Aportes futura capitalización **3.468,32**

Reserva Legal **0,00**

Otras Reservas **4.112,40**

Resultados Acumulados **-**

TOTAL PATRIMONIO 6.344,05

NOTA 6. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Banco de Guayaquil	2.429,18
Cuentas por Cobrar	4.500,00

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	200,00
Capital suscrito	
Aportes futura capitalización	3.468,32
Reserva Legal	0,00
Otras Reservas	4.112,40
Resultados Acumulados	-1.436,67

ANALISIS FINANCIERO

RAZON CIRCULANTE

RENDIMIENTO SOBRE LOS ACTIVOS

MARGEN DE UTILIDAD

NOTA 7. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La compañía utilizara en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, 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. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

En algunos casos, será necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas independientes.

NOTA 8. FECHA DE APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados en Junta General de Accionistas el 15 de marzo de 2017.