

INMOBILIARIA COSTANDES S. A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – Información General

INMOBILIARIA COSTANDES S. A. fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 22 de Julio de 1981 inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Julio de 1982. Su domicilio y actividad principal la realiza en el cantón Guayaquil, provincia de Guayas y su actividad principal es el alquiler de inmuebles.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2015 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración 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

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar

- a. Clientes: Corresponden a los saldos adeudados por los clientes por los arriendos en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días.
- b. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los anticipos a proveedores, se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado, se recupera en el corto plazo.

2.4 Propiedades

Se registran al costo, menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

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 de reparación y mantenimiento se carga a los resultados del año en el que éstos se incurrir.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal, de 50 años para las edificaciones.

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

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos. 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 a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconocen en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.6.1 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en 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 cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.6.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran en los resultados del período sobre la base del devengado.

2.8 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 - Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

Nota 3 – Estimaciones y Juicios 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.

Nota 3 – Estimaciones y Juicios Contables Significativos (Continuación)

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración 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. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Al 31 de diciembre del 2015 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

Nota 4 – Efectivo

	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Efectivo en caja	<u>600.00</u>	<u>600.00</u>

Nota 5 – Propiedades

El movimiento durante el año fue como sigue:

	<u>12-31-14</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-15</u>
Terrenos	209,899.10	-	209,899.10
Edificios	320,315.15	-	320,315.15
Sub.total	530,214.25	-	530,214.25
Depreciación acumulada	(106,831.69)	(6,406.31)	(113,238.00)
TOTAL	<u>423,382.56</u>	<u>(6,406.31)</u>	<u>416,976.25</u>

	<u>12-31-13</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-14</u>
Terrenos	209,899.10	-	209,899.10
Edificios	320,315.15	-	320,315.15
Sub.total	530,214.25	-	530,214.25
Depreciación acumulada	(100,425.39)	(6,406.30)	(106,831.69)
TOTAL	<u>429,788.86</u>	<u>(6,406.30)</u>	<u>423,382.56</u>

Nota 6 – Otros Activos

	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Edjorsa	<u>576,250.00</u>	<u>553,750.00</u>

Nota 7 – Otros Pasivos a Largo Plazo

	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Edmundo Jordan Orozco	33,003.06	79,552.15
Almacenes Edmundo Jordan	204,874.28	164,353.33
TOTAL	<u>237,877.34</u>	<u>243,905.48</u>

Nota 8 – Pasivo Diferido

	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
Otros pasivo diferido	<u>431,250.00</u>	<u>408,750.00</u>

Nota 9 – Capital Suscrito

Está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$ 0.40 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

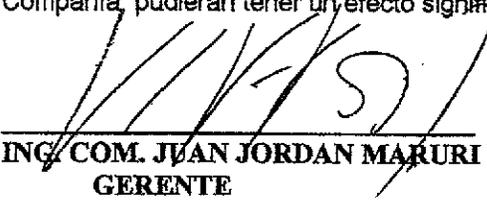
Nombre	Nacionalidad	Nº de acciones			
		2,015	%	2,014	%
JORDAN MARURI FIORELLA MARLENE	Ecuatoriana	500	25.00	500	25.00
BADUY ECHEVERRIA JOSE MIGUEL	Ecuatoriana	741	37.05	-	-
JORDAN MARURI JUAN BAUTISTA	Ecuatoriana	-	-	741	37.05
JORDAN MARURI JUAN EDMUNDO	Ecuatoriana	620	31.00	620	31.00
MARURI CANDO LUCY MARLENE	Ecuatoriana	139	6.95	139	6.95
TOTAL		<u>2,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,000</u>	<u>100.00</u>

Nota 10 – 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 en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 11 – Eventos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de Octubre del 2016) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.


ING. COM. JUAN JORDAN MARURI
GERENTE


CPA JANETH MACIAS MIELES
CONTADORA GENERAL