

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INFORMACION GENERAL

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A., es una empresa legalmente constituida en el Ecuador.

OBJETO SOCIAL

Empresa de Arrendamiento de bienes inmuebles.

DOMICILIO PRINCIPAL

Dirección comercial matriz:

Santo Domingo de los Tsáchilas, Padre Dominicos s/n y Tulcán.

Teléfono: 02 2760471

Edificio Comunidad Cristiana

Oficina: 3

BASE DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES)

Características cualitativas de información:

Todos los estados financieros deben cumplir las siguientes características cualitativas en su información, estas son:

Comprensibilidad, Relevancia, Materialidad, Fiabilidad, Esencia sobre la forma, Prudencia, Integridad, Comparabilidad, Oportunidad, Equilibrio entre costo y beneficio.

1.3 Presentación de estados financieros

Los documentos financieros de la entidad al 31 de diciembre del 2017, son los siguientes:

- a) El Estado de Situación Financiera
- b) El Estado de Resultados Integral
- c) El Estado de Cambios en el Patrimonio
- d) El Estado de Flujos de Efectivo
- e) Notas a los estados financieros

PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

Resumidos los principios y políticas contables aplicados por la administración de COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a NIIF vigentes al 31 de Diciembre del 2016.

Bases de Presentación

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A., prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad, establecidas en la ley de régimen tributario interno, reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno "Capítulo V DE LA CONTABILIDAD Sección I CONTABILIDAD Y ESTADOS FINANCIEROS Art. 37.- Contribuyentes obligados a llevar contabilidad.- Todas las sucursales y establecimientos permanentes de compañías extranjeras y las sociedades definidas como tales en la Ley de Régimen Tributario Interno, están obligadas a llevar contabilidad. Los documentos sustentatorios de la contabilidad deberán conservarse durante el plazo mínimo de siete años de acuerdo a lo establecido en el Código Tributario como plazo máximo para la prescripción de la obligación tributaria, sin perjuicio de los plazos establecidos en otras disposiciones legales.

Art. 39.- Principios generales.- La contabilidad se llevará por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América." Declaración de cumplimiento La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de las NIIF PYMES.

Bases de medición La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de la base del costo histórico.

MONEDA

Moneda funcional y moneda de presentación Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION

Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la administración de la entidad realice juicios, estimaciones y supuestos que pueden afectar a la aplicación de políticas contables y montos en activos, pasivos, ingresos y gastos.

La entidad revisa la afectación de estos juicios y estimaciones en forma permanente.

Efectivo y equivalentes El efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Se reconocen las partidas por cobrar, préstamos y depósitos como activos financieros no derivados que se reconocen a la fecha de transacción. Son instrumentos financieros básicos el efectivo, depósitos a la vista, obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas, cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar.

Las cuentas por cobrar comerciales mantienen un período de cobro de 33 días promedio. Además incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Se realiza provisión de cuentas incobrables.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Activos Fijos

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio se encuentran registrados a su costo de adquisición.

- a) El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en funcionamiento.
- b) Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.
- c) b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y cualquier valor originado en pérdidas por deterioro de valor, en caso de existir.
- d) Los gastos de reparaciones y mantenimientos de los activos se registran a resultados en el período en que se producen.
- e) Depreciación Los activos fijos se deprecian en función de las vidas útiles estimadas, utilizando el método de línea recta. No se ha estimado valor residual y el método de depreciación se analiza al final de cada año.
- f) Disposición de activos fijos
La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

- g) 1.12 Deterioro del valor de los activos

Una entidad evaluará al final de su ejercicio económico si ha existido un deterioro en el valor de sus activos y procederá a evaluar el valor recuperable de ese activo. Se considera como deterioro cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable.

Se exceptúan de la norma NIIF PYMES Sección 27, Activos por impuestos diferidos, activos procedentes de beneficios a los empleados, activos financieros, propiedades de inversión medidas al valor razonable, activos biológicos.

Cuentas comerciales pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se consideran como pasivos financieros, y constituyen en obligaciones presentes de la entidad, surgida de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

El período de pago promedio para la pago a proveedores es de 60 a 90 días que pueden extenderse hasta 120 días. Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Beneficios a los empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos.

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios.

Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden: utilidades de la compañía, aportaciones a la Seguridad Social, planes de jubilación patronal y desahucio, beneficios por terminación de la relación laboral, remuneraciones adicionales creadas por leyes del estado. Estos beneficios son de corto y de largo plazo.

Impuesto a las ganancias

El término impuesto a las ganancias comprende aquel impuesto basado en las ganancias fiscales. La contabilidad del impuesto a las ganancias requiere que una entidad reconozca las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros.

Estos importes fiscales reconocidos comprenden el impuesto corriente y el impuesto diferido. La compañía determina en forma razonable los impuestos corrientes e impuestos diferidos del período.

Impuestos corrientes por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) Retenciones en la fuente que constituyen valores de anticipo a la renta retenidos por efecto de la generación de ingresos ordinarios.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta, valor establecido en base a un cálculo matemático establecido por la autoridad fiscal y que se debe calcular y/o pagar en forma obligatoria por los contribuyentes sujetos del impuesto a la renta.

b) Pasivos por impuestos corrientes El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo.

Para el año 2017 el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente en la Ley de Régimen Tributario Interno, es decir del 22%;

Cálculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia, considerando y utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios de una entidad se originan en transacciones y sucesos como son la venta de bienes, prestación de servicios, las regalías y dividendos. Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La compañía ha reconocido en forma razonable los ingresos originadas en actividades ordinarias.

Reconocimiento Costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

No existen compensaciones de costos y gastos, con ingresos de la entidad. Se refleja el principio de esencia sobre la forma, es decir se contabilizan en función de la naturaleza de la transacción

Reserva legal La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% y/o 100% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados

Al cierre del período los resultados acumulados se conforman de:

- a) Resultados acumulados a libre disposición y que se originan de años anteriores por los resultados obtenidos.
- b) Resultados acumulados establecidos por el proceso de adopción de NIIF por primera vez.

La Superintendencia de Compañías, establece el procedimiento de tratamiento de estas cuentas.

Activos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. El proceso de adopción de NIIFS PYMES en la compañía ha identificado en los estados financieros activos financieros que son los siguientes:

- 1. Efectivo y equivalentes
- 2. Deudores comerciales
- 3. Otras cuentas por cobrar
- 4. Cuentas por cobrar a largo plazo

Pasivos financieros Los principales pasivos financieros y de patrimonio identificados son:

- 1. Obligaciones financieras
- 2. Cuentas por pagar comerciales
- 3. Otras cuentas por pagar

La Administración de la Compañía con base en proyecciones financieras de los próximos años estima que las diferencias temporarias activas

NO podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

Con estos antecedentes, la Compañía decidió no contabilizar los activos por impuestos diferidos. La Compañía ha realizado la estimación cuando corresponda de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria se revertirán en el futuro.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

CAJA GENERAL	6.717,46
--------------	----------

3. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

CLIENTES 2017	14.058,00
---------------	-----------

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

ANTICIPOS PROVEEDORES	6.600,00
-----------------------	----------

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

IMPUESTOS ANTICIPADOS	3.051,91
-----------------------	----------

CREDITO TRIBUTARIO IVA	439.80
------------------------	--------

12% IVA	1.204,87
---------	----------

6. ACTIVOS FIJOS

GRUPO DE ACTIVOS	COSTO HISTÓRICO	DEPRE. ACUMULADA
EDIFICIOS	507.245,99	48.287,11
MUEBLES Y ENSERES	2.000	1.466,68
EQUIPO DE COMPUTO	14.312,97	9.173,09

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

OBLIGACIONES BANCARIAS	35.782,20
------------------------	-----------

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

PROVEEDORES	184.368,00
-------------	------------

OBLIGACIONES LABORALES

SUELDOS POR PAGAR	448,89
-------------------	--------

APORTES AL IESS	243.22
-----------------	--------

PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	170.10
--------------------------	--------

15% PART. TRABAJADORES	2.683,70
------------------------	----------

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación tributaria

La Compañía manifiesta que ha procedido a cumplir en forma adecuada con sus obligaciones de carácter tributario, establecidas en las leyes tributarias emitidas por el estado. Es importante señalar la potestad que tiene la administración tributaria para efectuar las revisiones fiscales que considere necesarias y que ratificarían el cumplimiento adecuado por parte de la compañía.

b) Amortización de pérdidas tributarias

En función de las normativas legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía NO mantiene pérdidas tributarias.

c) Pasivos por impuestos corrientes

IMPUESTOS RETENIDOS RENTA	200,81
IMPUESTOS RETENIDOS I.V.A.	371.79
I.V.A.	1.411,58

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta corriente (IMPUESTO MINIMO) correspondientes a los periodos fiscales:

PERIODO	PORCENTAJE	VALOR
2017	22%	0
2016	22%	1.846,40

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

VALORES DE GARANTIA	23.450,00
---------------------	-----------

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES A LARGO PLAZO

No existen saldos por pagar a largo plazo

IMPUESTOS DIFERIDOS

Los movimientos del año 2017 de las diferencias temporarias pasivas y los respectivos impuestos del año 2017 son impuestos corrientes.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a \$2.000,00. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 2.000 participaciones ordinarias de valor nominal de \$ 1.00 por participación. Sus 4 socios tienen el 25% cada uno.

16. RESERVAS

RESERVA LEGAL	15.052,20
RESULTADOS ACUMULADOS	
Utilidad Acumulada	219.536,93

INGRESOS - COMPOSICION

Servicios de Arrendamiento	147.647,37
----------------------------	------------

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS – COMPOSICION

Remuneraciones	14.133,73
Gasto en servicios	103.110,99
Bienes de consumo	140,78

21. GASTOS EN VENTA – COMPOSICION

Remuneraciones	271,07
Provisiones	11.199,96

22. GASTOS FINANCIEROS – COMPOSICION

Gastos Bancarios	46,55
------------------	-------

EVENTOS SUBSECUENTES

Los eventos subsecuentes son los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa son todos los hechos, favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que informa y la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación.

A la fecha de emisión de los estados financieros y el 31 de diciembre del 2017, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

Atentamente



Dra. Nancy Bonilla
RNC.P.A. 31.023