

INTERANDINA INMOBILIARIA COMPAÑÍA LIMITADA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.015

1.- INFORMACION GENERAL

ECUANTARES DEL ECUADOR S. A. es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador.

- a) Según Escritura pública de fecha veintinueve de Junio de 1995, ante el Notario Público Vigésimo del Cantón Quito, Dr. Guillermo Buendía e inscrita en el Registro de Mercantil con fecha 12 de Julio del mismo año se constituyó la Compañía RODOS Sociedad Anónima.
- b) Mediante escritura pública otorgada ante el Público Vigésimo del Cantón Quito, Dr. Guillermo Buendía, el veinte de enero del año dos mil tres e inscrita en el Registro Mercantil el tres de abril del 2003, la compañía reformó su objeto social y cambió de denominación a ECUANTARES DEL ECUADOR SOCIEDAD ANONIMA.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: En la ciudad de Quito, Avenida República del Salvador N34-184 y Moscú, Edificio Torre Piazzara, Dpto 701.

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC 1791296257001

ACTIVIDAD PRINCIPAL: ECUANTARES DEL ECUADOR S.A., durante el año 2.014, y de acuerdo con su objeto social, ha dedicado su actividad a la Administración de bienes inmuebles.

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC 1791296257001.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.1. BASES DE PRESENTACION

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Presidencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Empresa y formulados:

- Por la Presidencia para conocimiento y aprobación de los Accionistas en la Junta General.
- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para las entidades bajo su control.
- Teniendo en cuenta la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2.015
- De forma que muestre la imagen fiel del Patrimonio y de la situación financiera al 31 de Diciembre de 2.015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.
- Los Estados Financieros de la Empresa, correspondientes al año 2.014 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de Octubre de 2.015..

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2.012 fueron los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).. En consecuencia los Estados Financieros correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre de 2.015 fueron elaborados bajo las mismas normas y disposiciones.

2.3. Moneda:

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos.

2.4. Responsabilidad de la información.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Presidente, ratificada posteriormente por la Junta General de Accionistas.

Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.

2.5. Período Contable:

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2.015 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 1 de Enero y el 31 de Diciembre.

3.- PRINCIPALES NORMAS APLICADAS Y MANTENIDAS EN EL AÑO 2.015

1. Beneficios a Empleados (NIC 19): Esta norma no ha sido aplicada por cuanto la Compañía no mantiene personal de empleados de planta.

2. Propiedad Planta y Equipo: Medición de activos. En este año la Empresa ha mantenido su propiedad, planta y equipo a su valor al costo histórico.

4.- PRINCIPIOS, POLITICAS CONTRABLES Y CRITERIOS DE VALORACION:

4.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja y depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios en su oportunidad se incluyen en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujos de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalente de efectivo.

4.2. Documentos y cuentas por cobrar.

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por los clientes por servicios. Su cobro se realiza dentro de los 30 días de emitida la respectiva factura, por lo tanto si al final del ejercicio contable queda un saldo por cobrar se lo clasifica como activo corriente. Se asume por lo tanto que no existe un componente de financiación ya que el cobro no sobrepasa los 60 días que es el plazo normal en el mercado corriente-.

4.3. Propiedad, Planta y Equipo.

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

Las reparaciones del inmueble que no representan una ampliación de su vida útil y los gastos de mantenimiento a cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La depreciación de calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos, menos su valor residual; Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de vida útil estimada en los diferentes elementos):

Edificio	20 años de vida útil
Muebles y Enseres	10 años de vida útil

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa revisa si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reduce el valor en libros del activo respectivo hasta su importe recuperable y ajusta los cargos futuros.

4.4. Inversiones Financieras a largo plazo.

Comprende la inversión en Sociedades Ecuatorianas, cuyas acciones han sido debidamente valorizadas de acuerdo al Valor Patrimonial de cada una, al 31 de Diciembre de 2.014:

Fideicomiso Titularización Omni Hospital	3 acciones	20.292,84
GuayHost	1 acción	5.879,27

4.5. Cuentas Comerciales a pagar.

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si su pago tiene un vencimiento de un año o menos. Caso contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Se asume que no existen componentes de financiamiento cuando las compras se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica del mercado.

4.6. Impuesto a las Ganancias.

El gasto del impuesto a las ganancias del año comprende el impuesto corriente por pagar, que corresponde al 22% sobre las utilidades gravables ya que la Empresa no generó impuestos diferidos al no tener diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes.

4.7. Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuento o devolución.

4.8. Reconocimiento de 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 reconoce el uso o recepción de un bien o servicio.

4.9. Participación a trabajadores.

La empresa no reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador, por cuanto no tiene empleados de planta.

4.10. Principio de Negocio en Marcha.

Los Estados Financieros se preparan sobre la base de que la Empresa no tiene la intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

4.11. Estados de Flujo de Efectivo.

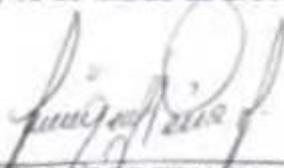
En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según su objeto social, así como otras que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo.
- Actividades de Financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición de patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos: Caja, bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo.

4.12. Situación Fiscal.

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Presidencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

Quito, 10 de Marzo de 2016



MIGUEL PÉREZ TRUJILLO
CONTADOR CPA 3485
RUC 1700207721001.