

INMOBILIARIA KARINA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información General de la Empresa

INMOBILIARIA KARINA S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, en julio 29 de 1970 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 27 del mismo año. Su actividad consiste en la adquisición y beneficio de bienes inmuebles urbanos y rurales. El número de Expediente asignado por la Superintendencia de Compañías es el 4975. El número de RUC asignado por el Servicio de Rentas Internas es el 0990032084001.

La Compañía desarrolla sus actividades operacionales y administrativas en las instalaciones ubicadas en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, Calle Junín 724 y Ximena.

La Compañía inició sus operaciones en noviembre 27 de 1970.

2. Moneda Funcional

Las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

3. Base de Presentación

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2016, comprenden, el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo. Estos estados financieros están basados para su presentación de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

El objetivo de los estados financieros está principalmente fundamentado en facilitar la información requerida por los administradores en cuanto a la situación financiera de la compañía, así como, del rendimiento y flujos de efectivo, necesarios para la toma acertada de decisiones.

4. Declaración de Cumplimiento

La Compañía registra las operaciones que realiza y prepara sus estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), las cuales han sido emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.



INMOBILIARIA KARINA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Principales Políticas Contables

a) Flujos de Efectivo –

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

b) Cuentas por Cobrar –

Las cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente al costo, después de su reconocimiento inicial se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

c) Inventarios –

Las materias primas, insumos, suministros y materiales, se registrarán al costo o al valor neto realizable el que resulte menor. El costo de los inventarios serán medidos utilizando el costo promedio ponderado.

d) Propiedad, Planta y Equipos –

La propiedad, planta y equipos para su medición inicial se registrarán al costo , posteriormente se medirán al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto castigando el resultado del período, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta o método lineal, utilizando las siguientes tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

<u>Cuenta</u>	<u>Tasa</u>
Edificios	5%
Maquinarias y equipos	10%
Equipos de computación	<u>33,33%</u>

e) Reconocimiento de Ingresos –

La Compañía en el curso normal del negocio reconocerá el ingreso al momento en que se realice y se medirán al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, en el que se incluye el importe por cualquier descuento comercial, por pronto pago y rebajas.

f) Reconocimiento de Costos y Gastos –

Los gastos serán reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

g) Uso de Estimaciones –

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA KARINA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Estado de Situación Financiera

a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	2016	2015
CAJA - BANCOS	17,442.04	12,238.01

b) Activos Financieros, netos

Un resumen de las cuentas de los activos financieros al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	2016	2015
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	19,660.39	12,366.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	44,730.00	44,730.00
ANTICIPO PROVEEDORES	0.00	0.00

c) Activos por Impuestos Corrientes, netos

El detalle de las cuentas de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	2016	2015
CREDITO TRIBUTARIO IVA (1)	286.43	286.43
CREDITO TRIBUTARIO IR (2)	0.00	0.00

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de crédito tributario por cobrar, representa el crédito tributario por IVA pagado en compras de bienes y servicios sobre los cuales la Compañía aplica el crédito respectivo en sus declaraciones de impuestos de IVA.

d) Inventarios, netos

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	2016	2015
INVENTARIOS	0.00	0.00


3

INMOBILIARIA KARINA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
 31 de diciembre del 2016
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Estado de Situación Financiera (continuación)**e) Propiedad, planta y equipos, netos**

El detalle de las cuentas de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	2016	2015
TERRENO	76,177.35	76,177.35
EDIFICIOS	510,203.20	510,203.20
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-38,265.25	-38,265.25

La compañía consideró la aplicación de la sección 35, en relación a la medición del valor razonable o reevaluó como costo atribuido, el avalúo comercial registrado en el impuesto del predio. En conformidad a la aplicación de la Resolución No. SC.ICI:CPAIFRS.6.11.015 (30-Diciembre-2015), que norma: “La Adopción por primera vez de las NIIF para Pymes, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles”.

El movimiento de propiedad, planta y equipos por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	2015	Adiciones	Depreciación	2016
TERRENO	76,177.35	0.00	0.00	76,177.35
EDIFICIO	510,203.20	0.00	0.00	510,203.20

f) Cuentas y Documentos por Pagar

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

	2016	2015
PROVEEDORES LOCALES (1)	6,205.73	8,615.68

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a los saldos por pagar por compras de bienes, servicios y activos fijos a proveedores locales. Estas cuentas no devengán intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 45 días plazo.

g) Otras Obligaciones Corrientes

Un resumen de las otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

	2016	2015
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO	156.33	134.50
IMPUESTOS SRI POR PAGAR	211.42	76.92
CUENTAS POR PAGAR (INTERAGUA)	0.00	1,502.22
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	14,550.00	14,550.00
OTROS PASIVOS FINANCIEROS (1)	4,978.00	4,278.00

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a depósitos en garantía por parte de clientes.

INMOBILIARIA KARINA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Estado de Situación Financiera (continuación)

h) Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1.00 cada una. Al 31 de diciembre del 2016, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	No. De Acciones	Valor Nominal	Participación	
			US\$	%
Gálvez Contreras Elizabeth María	200	1.00	200.00	25%
Gálvez Contreras Jimmy Xavier	200	1.00	200.00	25%
Gálvez Contreras José Marco	200	1.00	200.00	25%
Gálvez Contreras Karina Elizabeth	200	1.00	200.00	25%
Total	800		800.00	100%

Aporte de Socios para Futura Capitalización

Al 31 de diciembre de 2016, existen Aportes de Socios para Futura Capitalización, provenientes de inyección directa por parte de los siguientes accionistas, para el funcionamiento operativo de la compañía:

	2016	2015
Gálvez Contreras Elizabeth María	227.39	227.39
Gálvez Contreras Jimmy Xavier (Herederos)	227.39	227.39
Gálvez Contreras José Marco	234.27	234.27

Reserva Legal

Al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de Reserva Legal de la compañía muestra lo siguiente:

	2016	2015
RESERVA LEGAL	400.00	400.00

Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre de 2016, los Resultados Acumulados se muestran de la siguiente manera con los rubros que se detallan a continuación:

	2016	2015
ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF	585,937.79	585,937.79
RESERVAS DE CAPITAL	75.36	75.36
GANANCIAS ACUMULADAS	1,230.48	676.22
PÉRDIDAS ACUMULADAS	0.00	0.00

8
5

INMOBILIARIA KARINA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
 31 de diciembre del 2016
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Estado de Resultado Integral**a) Ingresos**

Un detalle de los ingresos al 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

	2016	2015
INGRESOS POR SERVICIO DE ALQUILER	21,500.00	17,432.00

b) Costo de Ventas y Producción

Un detalle de los costos de ventas y producción al 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

	2016	2015
COSTOS VENTA	0.00	0.00

c) Gastos operacionales

Un detalle de los gastos operativos al 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

	2016	2015
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	7,252.47	6,642.08
SUMINISTROS Y MATERIALES	1,201.51	807.22
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	2,633.75	3,163.07
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	0.00	0.00
SERVICIOS PÚBLICOS	724.57	564.81
SERVICIOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	1,352.00	1,352.00
SUELDOS Y SALARIOS	4,645.61	1,852.50
APORTE PATRONAL	1,003.45	400.15
HONORARIOS PROFESIONALES	1,300.00	1,225.00
GASTOS LEGALES Y CERTIFICACIONES	15.00	45.11
MOVILIZACIÓN Y COPIAS	492.29	601.10
GASTOS DE GESTIÓN	70.00	170.00
COMISIONES BANCARIAS	98.76	70.96

8. Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2016, el Estado de Cambio en el Patrimonio, muestra básicamente los Aportes de los Socios para Futuras Capitalizaciones, el Resultado Acumulado por Aplicación Primera Vez de NIIF, el Resultado del Ejercicio 2016 y el capital suscrito con el cual fue constituida la compañía y que se detallan a continuación:

	2016	2015
CAPITAL SOCIAL	800.00	800.00
RESERVA LEGAL	400.00	400.00
APORTES SOCIOS FUTURAS CAPITALIZACIONES	689.05	689.05
GANANCIAS ACUMULADAS	676.22	272.72
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	0.00	0.00
RESERVAS DE CAPITAL	75.36	75.36
RESULTADOS APLICACIÓN NIIF PRIMERA VEZ	585,937.79	585,937.79
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	554.26	403.50
TOTAL DEL PATRIMONIO	589,132.68	588,578.42

INMOBILIARIA KARINA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
31 de diciembre del 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

9. Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo

Al 31 de diciembre de 2016, el Estado de Flujo de Efectivo, nos presenta la información sobre los cambios en efectivo de la compañía durante el período 2016, segmentado de las diferentes actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación y que se descompone de la siguiente manera:

	2016	2015
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	12,703.39	8,686.72
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-23,199.36	-13,652.78
Otros pagos por actividades de operación	0.00	0.00
Impuesto a las ganancias pagados	0.00	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	700.00	-1,417.37
Flujos de efectivo procedentes de Actividades de Operación	-9,795.97	-6,383.43
Flujos de efectivo procedentes de Actividades de Inversión	0.00	0.00
Préstamos a Largo Plazo	15,000.00	14,550.00
Flujos de efectivo procedentes de Actividades de Financiación	15,000.00	14,550.00
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	12,238.01	4,071.44
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	17,442.04	12,238.01

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe 7 de julio de 2017, no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan, los que fueron aprobados por la Junta General de Socios o Accionistas, en esta fecha.

Arq. José Marco Gálvez Contreras
Presidente



Ing. Fernando Soto Ramos
Contador

