

**INMOBILIARIA IRINA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE**  
**DEL 2015**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA IRINA S.A., es una compañía anónima constituida el 29 de agosto 1989 con número de expediente # 57267, con domicilio actual en la ciudad de Guayaquil-Ecuador, ubicada en la Cda. Albatros calle Fragata No. 103. Su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

La compañía se organiza de la siguiente manera:

- ✓ *Junta General de Accionistas: conformada por los accionistas de la compañía. Esta junta se reúne 1 vez al año para aprobar los Estados Financieros de la empresa y aprobar cualquier reforma a los estatutos de la empresa. Adicionalmente esta junta se puede convocar extraordinariamente para conocer y resolver temas puntuales de la organización de conformidad con lo señalado por la Ley de Compañías.*
- ✓ *Un directorio: Presidido por el Ing. Gilberto Escobar Mejía y conformada por los accionistas que tienen el capital suscrito y pagado.*

*Representante Legal: El Ing. Gilberto Escobar Mejía ejerce la representación legal, judicial y extrajudicialmente de la compañía en conjunto con el vicepresidente ejecutivo de conformidad con los estatutos vigentes*

**2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

*A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.*

**2.1. Bases de Presentación**

*La compañía INMOBILIARIA IRINA S. A., ha preparado sus primeros estados financieros en cumplimiento de la norma internacional de información financiera NIIF para la PYMES en todos sus aspectos importantes y de aplicación para la empresa.*

*De acuerdo con la sección 35 de esta norma y en cumplimiento de las resoluciones del No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 y resolución No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, del organismo de control competente en el Ecuador, en este caso, la Superintendencia de Compañías; la compañía INMOBILIARIA IRINA S. A. realizó el proceso de conversión de sus estados financieros bajo NEC hacia los primeros estados financieros bajo NIIF, determinando los ajustes extracontables correspondientes al periodo de transición. Estos estados financieros reflejan la situación financiera de INMOBILIARIA IRINA S. A., al 31 de diciembre del 2011, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, los mismos que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas, mediante sesión extraordinaria, celebrada con fecha 31 de marzo del 2012.*

*Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros contables mantenidos por la compañía INMOBILIARIA IRINA S. A.*

## **2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”**

### **Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF” adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

**La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.**

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.
- La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables ecuatorianos NEC a las NIIF se presentan en la Nota N° 3.

## **2.3. Moneda**

### **a. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en la moneda de curso legal del Ecuador, que es dólar de los Estados Unidos de América.

## **2.4. Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

*En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:*

- 1. Estimación de vida útil para las nuevas propiedades de inversión compradas durante el año 2015.*

## **2.5. Periodo Contable**

*Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados; Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre 2015.*

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

*En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2015, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.*

### **3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

*El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.*

### **3.2. Activos Financieros**

#### **3.2.1. Clasificación**

*La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Documentos y cuentas por cobrar comerciales, b) Cuentas por cobrar relacionadas c) Otras cuentas por cobrar, d) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia General determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.*

#### **a) Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales**

*Cuentas comerciales a cobrar son importes adeudado por los clientes generado por alquiler de inmuebles realizado en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda dentro de los 12 meses siguientes a la transacción (o en el ciclo normal de la operación). En caso contrario se presentan como activos no corrientes.*

*Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por perdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 30 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.*

#### **b) Cuentas por cobrar relacionadas**

Se registran las partidas pendientes de cobro al cierre del ejercicio, generados por anticipos con cargo a facturación de bienes o servicios de empresas vinculadas por su alta relación comercial y administrativa.

#### **c) Otras cuentas por cobrar**

Se conforman de los créditos otorgados a los empleados de la empresa así como el total de los anticipos entregados a los proveedores de bienes y servicios.

#### **d) Provisión por cuentas incobrables**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

### **3.3. Inventarios**

La compañía **INMOBILIARIA IRINA S. A.** no registra las propiedades inmobiliarias como inventarios toda vez que la compañía no se dedica a la actividad de construcción y enajenación habitual de bienes inmuebles, tales como terrenos y edificios.

### **3.4. Propiedades de Inversión**

Los edificios se clasifican como propiedades de inversión, toda vez que son bienes destinados al arrendamiento a terceros.

De acuerdo con la sección 16.7 de la NIIF para las PYMES, la compañía **INMOBILIARIA IRINA S.A.**, mide sus propiedades de inversión bajo el método del costo-depreciación-deterioro del valor de la sección 17.

La compañía posee las siguientes propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2015:

(expresado en dólares americanos)		
CLASE DE ACTIVO		Saldo al 31 de Diciembre de 2015
<b>EDIFICACIONES</b>		<b>\$ 122.853,48</b>
Condominio Salinas	\$ 113.726,07	
Parqueo Salinas	\$ 9.127,41	
<b>TOTALES</b>		<b>\$ 122.853,48</b>

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación propiedades de inversión se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes

de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

<b>Concepto</b>	<b>Vida útil</b>
Edificios	40 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza 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, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nuevo útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

A inicios de 2015, en esta categoría de activos también constaba un lote de terrenos de 220 metros cuadrados ubicado en Punta Blanca, en la provincia de Santa Elena, valorado en \$215.516,00, según avalúo inmobiliario registrado en enero del año 2015. Este terreno fue entregado en venta a favor de los señores Simon Zevallos Orrantia, Pepa Rebolleda Velasco, Guido Enrique de la Vera y Lourdes Guillen Almeida según escritura pública celebrada el 15 de abril del 2015 e inscrita en el registro de la propiedad del Cantón Santa Elena con fecha 22 de mayo de 2015.

### **3.5. 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 del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

### **3.6. Obligaciones con Instituciones Financieras**

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

### **3.7. Impuesto a las Ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

**El impuesto corriente** por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

**El impuesto 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 imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia 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 ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

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.

### **3.8. 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, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. 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, descuentos o devoluciones.

### **3.9. 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 conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

### **3.10. Arrendamientos**

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador)

se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva, la empresa no registra arrendamientos financieros.

### **3.11. Participación a trabajadores**

La empresa no tiene trabajadores bajo su relación de dependencia, por ende no se provisiona ningún gasto con cargo a los resultados por concepto de utilidades a los trabajadores.

### **3.12. Principio de Negocio en Marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

### **3.13. Estado de Flujos 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 el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del 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 de alteraciones en su valor.

### **3.14. Situación Fiscal**

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

## **4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No se tiene conocimiento de hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

## 5. RESULTADOS OPERACIONALES AÑO 2015

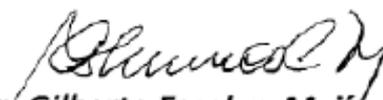
La compañía **INMOBILIARIA IRINA S.A.**, ha elaborado sus estados financieros al 31 de diciembre del 2015 en base a la normativa establecida NIF para las PYMES, en donde se destacan los siguientes aspectos a revelar:

- ❖ Se transfirió a pérdidas acumuladas, el importe de la pérdida neta del periodo inmediato anterior por \$ 342,49
- ❖ La utilidad del año 2015 antes de impuestos y participación a trabajadores es de \$4.790.84, ingresos obtenidos exclusivamente por el arrendamiento de los inmuebles a terceros y la venta del lote de terreno en Punta Blanca.
- ❖ La compañía presenta el siguiente movimiento de propiedades de inversión:

(expresado en dólares americanos)				
CLASE DE ACTIVO	Saldo al 01 de enero del 2015	Compras/Revaluos	Ventas/Retiros	Saldo al 31 de Diciembre de 2015
<b>TERRENO</b>				
Punta Blanca	\$ 43.140,31	\$ 172.375,69	\$ 215.516,00	\$ -
<b>EDIFICACIONES</b>				
Condominio Salinas	\$ 113.726,07			\$ 113.726,07
Parqueo Salinas	\$ 9.127,41			\$ 9.127,41
<b>TOTALES</b>	<b>\$ 165.993,79</b>	<b>\$ 172.375,69</b>	<b>\$ 215.516,00</b>	<b>\$ 122.853,48</b>

## 6. APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales están extendidas en varios reportes, (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

  
Ing. Gilberto Escobar Mejía  
Presidente

  
Cpa. Daniel Reyes Jarama  
CONTADOR GENERAL  
RUC 0922121330001