

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

Comercializadora Ortiespinosa S.A. es una compañía anónima constituida en Quito, Ecuador el 19 de agosto del 2010.

La actividad principal de la compañía es la administración y arrendamiento de bienes inmuebles; Actualmente la compañía arrienda y administra a terceros un inmueble de su propiedad, ubicado en la Parroquia de Calderón del distrito metropolitano de Quito, la compañía no mantiene empleados.

1.1 Objeto social

La compañía tiene como objeto social, la compra venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios y arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales e incluso salas de exposición; instalaciones para almacenaje entre otros por periodos largos, en general por meses o años.

Estructura Organizacional

De acuerdo a la escritura de constitución la Compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas (Órgano Supremo de la Compañía, máxima autoridad dentro de la misma), la administración corresponde a la Presidencia y Gerencia General.

Domicilio principal

Comercializadora Ortiespinosa S.A., la oficina principal de la compañía se encuentra domiciliada en la provincia de Pichincha, cantón Quito, sector el condado, en las calles Capitán Rafael Ramos y Castelli.

1.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS

Es en el año 2001 cuando se establece la entidad encargada de desarrollar un conjunto de normas contables de carácter global que sean de alta calidad, confiables y de aplicación obligatoria para todos los usuarios con el objetivo principal de determinar información financiera a ser presentada en los estados financieros con alta calidad, comprensibles y que sean útiles para tomar las mejores decisiones económicas.

Esta entidad es el IASB Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, cuyo objetivo es crear y publicar NIIF a fin de cumplir con su objetivo principal.

La Compañía COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A. prepara sus estados financieros con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES para el año 2016.

Resumen de los Principios y Prácticas Contables Aplicados

1.3 Políticas contables significantes

Bases de preparación:

1.4 Declaración de cumplimiento

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES.

1.5 Bases de medición

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

1.6 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. Para fines de presentación no se utilizan centavos.

1.7 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.

1.8 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

1.9 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 y préstamos por cobrar y por pagar.

Además incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

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, se clasifican como activos no corrientes.

1.10 Propiedades de inversión.-

a) Alcance.-

Esta sección se aplicará a la contabilidad de inversiones en terrenos o edificios que cumplen la definición de propiedades de inversión del párrafo, así como a ciertas participaciones en propiedades mantenidas por un arrendatario, dentro de un acuerdo de arrendamiento operativo, que se tratan como si fueran propiedades de inversión.

Sólo las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, y en un contexto de negocio en marcha, se contabilizarán de acuerdo con esta sección por su valor razonable con cambios en resultados. Todas las demás propiedades de inversión se contabilizarán como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.

b) Definición.-

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o su venta en el curso normal de las operaciones.

c) Medición.-

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros. Una entidad determinará el costo de las propiedades de inversión construidas por ella misma.

1.11 Activos fijos.-

a) Medición inicial.-

Las partidas de activos fijos han sido medidas a su costo de adquisición en el momento de su reconocimiento inicial. 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) 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. Los gastos de reparaciones y mantenimientos de los activos se registran a resultados en el período en que se producen.

c) 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 período 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.

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.

1.13 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se consideran como pasivos financieros, y se 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.

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.

1.14 Obligaciones laborales

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. Cabe mencionar que la compañía COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A. durante el año 2016 no mantuvo relación con empleados sin embargo por disposiciones del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social el representante legal a sido afiliado.

1.15 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.

Impuestos corrientes

El impuesto corriente es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del período corriente o de períodos anteriores.

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período 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 período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período.

Para el año 2016 el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes en la Ley de Régimen Tributario Interno, es decir el 22%, estas tarifas se pueden reducir en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. También las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 períodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) 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 período fiscal.

1.16 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos ordinarios de una entidad se originan en transacciones y sucesos como son el arrendamiento de los activos de inversión. Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

La entidad ha reconocido en forma razonable los ingresos originadas en actividades ordinarias.

1.17 Costos y gastos

Constituyen los costos y gastos las erogaciones que se relacionan e incurren de modo directo con el arrendamiento de bienes. La entidad ha registrado de modo razonable valores incurridos y originados en actividades propias de su gestión, y que se reflejan adecuadamente en los estados financieros. 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.

1.18 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos un porcentaje que va desde el 5% al 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% y/o 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

1.19 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 NIIFS por primera vez. La Superintendencia de Compañías, establece el procedimiento de tratamiento de estas cuentas.

1.20 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 NIIF Completas 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

1.21 Pasivos financieros.-

Los principales pasivos financieros y de patrimonio identificados son los siguientes:

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

2. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES IMPORTANTES

Es necesario que la entidad efectúe y determine estimaciones, juicios contables basados en la historia de la entidad, a fin de valorar activos y pasivos en forma razonable. Esto queda plasmado en la determinación de políticas contables adecuadas.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos:

La Compañía revisa anualmente la vida útil de los activos de inversión

b) Deterioro:

El deterioro de los activos de la Compañía se evalúa anualmente con base en las políticas y lineamientos establecidos para el análisis de la entidad.

3. NIIF que deben ser consideradas por la Compañía desde el año 2015

A continuación incluimos un listado de nuevas NIIF que han sido emitidas por el IASB y que entran en ejercicio en el año 2015 que deben ser consideradas por la compañía. Estas son las siguientes:

- NIIF 10 Estados financieros consolidados
- NIIF 11 Acuerdos conjuntos
- NIIF12 Desgloses de participaciones en otras entidades
- NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La Administración de la Compañía estima que los estados financieros del período que se informa no tendrán cambios significativos derivados de la aplicación de las nuevas NIIF y sus modificaciones.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Caja Chica	100	100
Total cajas	100	100
Banco de Guayaquil	205,745	57,897
Total bancos	205,745	57,896
Total general	205,845	57,997

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Clientes	40,643	31,914
Total general	40,643	31,914

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Anticipo proveedores	70	0
Total general	70	0

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Impuesto retención en la fuente años anteriores	22,888	40,790
Total general	22,888	40,790

8. ACTIVOS FIJOS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Saldo 42,369.00	Adiciones	Ventas o Bajas	Saldo 42,735.00
Vehículos	37,274		-37,274	0
Equipos de computación	800			800
Subtotal costo	38,074	0	-37,274	800
Depreciaciones				
Vehículos	-19,880	2,485	22,365	0
Equipos de computación	-800			800
Subtotal depreciaciones	-20,680	2,485	22,365	800
Total activo fijo neto	17,395	-2,485	-14,910	0

9. ACTIVOS INVERSIÓN

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Saldo 31/12/2015	Adiciones	Ventas o Bajas	Saldo 31/12/2016
Edificios	1,898,236	-	100,500	1,797,736
Adecuaciones e Instalaciones Bodegas	19,907	-	-	19,907
Terrenos	926,750	-	-	926,750
subtotal costo	2,844,893	-	100,500	2,744,393
Depreciaciones				
Edificios	258,834	57,461	2,931	313,363
subtotal depreciaciones	258,834	57,461	2,931	313,363
Total activo de inversión neto	2,586,059	57,461	103,431	2,431,030

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición de saldos es la siguiente:

Institución Financiera	Fecha Inicio	Fecha de Vencimiento	Capital	Interés	Saldo 31-12-2016	
					Corto plazo	Largo plazo
Banco de Guayaquil	25-nov-15	23-feb-06	98,700	11%		
Banco de Guayaquil	27-oct-16	20-oct-18	400,000	9%	193,873	174,768
Total general					193,873	174,769

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Proveedores locales	12,591	18,035
Total general	12,591	18,035

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	2016	2015
Aportes	79	400
Fondos de reserva		83
Sueldos por Pagar	1,326	1,473
15% utilidades empleados		16,931
Impuestos por pagar	3897	2,082
Total general	5,302	20,970

13. 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) Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes son:

Descripción	Al 31 diciembre 2016
IVA	2,515
Retención IVA	31
Retención Fuente	235
Impuesto a la renta	1,116
Total general Impuesto por pagar	3,897

c) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta corriente correspondientes a los períodos fiscales 2016 y 2015:

	2016	2015
Resultado del ejercicio	195,028	112,867
Menos: Participación utilidades trabajadores 15%		-16,930
Resultado ante de impuestos	195,028	95,937
Más: Gastos no deducibles	455	
Base Imponible	195,483	95,937
Impuesto a la Renta Causado	43,007	-21,119
Impuesto a la renta del período (Anticipo mayor al impuesto causado)		
Menos: Retenciones de impuesto a la renta	-41,891	-19,037
Saldo por pagar	1,115	2,082

14. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	2016	2015
Préstamos Terceros	1,698,186	1,569,821
Interés por pagar	579	8,121
Subtotal general	1,698,765	1,577,941

OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Arrendatarios	57,901	120,450
Cuentas por pagar socios	115,000	155,000
Otras cuentas largo plazo		37,434
Subtotal general	172,902	312,884

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a USD 800.00 al 31 de diciembre del 2016 Y 2015. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 800.00, acciones ordinarias de valor nominal de USD 1,00 por acción.

16. RESERVAS

La composición de saldos es la siguiente:

La reserva legal de **COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A...**, al 31 de diciembre del 2016 asciende a USD 400; en el 2015 su valor fue de USD 400.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Resultados acumulados	289,054	214,236
Resultado del ejercicio	152,021	74,818
Total general	441,075	289,053

18. INGRESOS - COMPOSICIÓN

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Ventas nacionales:	522,602	545,123
Ingresos operacionales	522,602	545,123
Ingresos varios	7,984	11,595
Ingresos no operacionales	7,984	11,595
Total general	530,587	556,719

19. GASTOS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2016	2015
Gastos de administración	72,785	203,998
Gastos depreciaciones y amortizaciones	73,855	61,984
Gasto Interés	188,917	177,869
Impuesto a la renta	43,007	21,119
15% Participación trabajadores		16,930
Total general	378,564	481,901

20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS (INTERES CON TILDE)

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros (la entidad que informa). Esta persona o entidad debe tener una influencia significativa en la toma de decisiones de la compañía, participará en su dirección o administración.

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre una entidad que informa y una parte relacionada, con independencia de que se cargue o no un precio.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

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

A la fecha de emisión del informe de auditoría el 28 de marzo del 2017 y los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, 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.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Doris Caiza
CONTADORA