

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

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 La Luz, 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 2017.

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.

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 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.

1.12 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.

1.13 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.

1.14 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 2017 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.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 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

1.20 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. ENTORNO ECONOMICO

Entorno económico

Balanza comercial

La Balanza Comercial registró un superávit de USD 89.2 millones al cierre del año 2017 resultado de una recuperación en valor FOB de las exportaciones petroleras y de un crecimiento de las exportaciones no petroleras.

Balanza comercial petrolera

La Balanza Comercial Petrolera, durante el año 2017, mostró un saldo favorable de USD 3,713.9 millones; superávit mayor en USD 744.8 millones si se compara con el resultado comercial obtenido en el año 2016 (USD 2,969.1 millones), como consecuencia del aumento en el valor unitario promedio del barril exportado de crudo.

Balanza comercial no petrolera

La Balanza Comercial no Petrolera aumentó su déficit (110.5%) frente al valor registrado en el año 2016, al pasar de USD – 1,722.0 millones a USD – 3,624.7 millones.

Exportaciones

En el año 2017, las exportaciones totales petroleras y no petroleras alcanzaron USD 19,122.5 millones. En términos relativos fueron mayores en 13.8% (USD 2,324.8 millones) con relación al año 2016 (USD 16,797.7 millones).

Exportaciones petroleras

Las exportaciones petroleras, en volumen, durante los doce meses del año 2017 disminuyeron en -1.3% frente a lo registrado entre enero – diciembre de 2016, al pasar de 31,942 miles de toneladas métricas a 31,533 miles de toneladas métricas.

En valor FOB, las ventas externas petroleras experimentaron un aumento de 26.6% (USD 1,454.4 millones), pasando de USD 5,459.2 millones a USD 6,913.6 millones. La variación del valor unitario promedio del barril exportado de petróleo y sus derivados, en períodos enero – diciembre 2016 y 2017 fue de 30.9% al pasar de USD 34.4 a USD 45.0

Las exportaciones no petroleras

Las exportaciones no petroleras registradas en el período enero – diciembre de 2017 fueron de USD 12,208.9 millones, monto superior en 7.7% (USD 870.4 millones) respecto a similar período del año de 2016, que fue de USD 11,338.5 millones. Este grupo de productos registró un aumento en volumen (toneladas métricas) de 3.6%, entre los dos períodos (de 9,863 a 10,217 miles de TM).

Participación porcentual de los principales productos de exportación no petroleros

Las participaciones porcentuales de los productos tradicionales y no tradicionales en las exportaciones no petroleras, registradas en el período enero – diciembre de 2017, fueron de 58.3% y 41.7%, respectivamente.

Importaciones

En el período enero – diciembre de 2017, las importaciones totales en valor FOB alcanzaron USD 19,033.2 millones, nivel superior en USD 3,482.6 millones en relación con las compras externas realizadas en enero – diciembre de 2016 (USD 15,550.6 millones), lo cual representó un aumento de 22.4%.

De acuerdo a la clasificación económica de los productos por uso o destino económico (CUODE), en el cuadro se aprecia que al comparar los períodos enero – diciembre de 2016 y de 2017, las importaciones en valor FOB, fueron mayores en los grupos de: bienes de consumo (30.8%), combustibles y lubricantes (27.8%), bienes de capital (18.8%); y, materias primas (18%); mientras que los productos diversos disminuyeron en (-13.3%).

Fuente: Banco Central del Ecuador

Tasa de desempleo

El desempleo tuvo una baja significativa al pasar de 5,2% en diciembre de 2016 a 4,6% en diciembre de 2017.

Inflación

Ecuador registró una inflación anual de -0,20% en el 2017, frente al 1,12% del 2016, según el último reporte del Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

En diciembre del 2017, el país registró una inflación mensual de 0,18% en comparación al 0,16% del doceavo mes del año previo.

En el 2017, el mes con mayor inflación fue abril con 0,43% seguido de febrero con 0,20%. Mientras los meses que menos inflación registraron fueron junio con el -0,58% y noviembre con -0,27%.

Canasta básica familiar

La canasta básica familiar en diciembre del 2017 alcanzó un valor de \$708,98, teniendo una restricción de \$8,98 que representa el 1,27% de la CBF, debido a que el ingreso mínimo mensual del hogar es de \$700.

Canasta familiar vital

La canasta familiar vital en diciembre del 2017 alcanzó un valor de \$498,89 teniendo un superávit de \$ 201,11 que representa el 40,31% de las CFV, debido a que el ingreso mínimo mensual del hogar es de \$700.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos

Salario básico unificado

El salario básico unificado del año 2017 fue de \$ 375, monto que representa un incremento de \$ 9 con respecto al anterior año que fue de \$ 366.

Fuente: Ministerio del Trabajo.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Caja Chica	100	100
Total cajas	100	100
+		
Banco de Guayaquil	15.337	205.745

Total bancos	<u>15.337</u>	<u>205.745</u>
Total general	<u>15.437</u>	<u>205.845</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Cientes	21.760	40.643
Total general	<u>21.760</u>	<u>40.643</u>

La compañía no efectúa registro de provisiones por deterioro de cartera.
No existe provisiones por cuentas incobrables.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Anticipo proveedores		70
Anticipo empleados	319	
Total general	<u>319</u>	<u>70</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016

Impuesto retención en la fuente años anteriores	11.304	22.888
Total general	11.304	22.888

8. ACTIVOS INVERSIÓN

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Saldo	Adiciones	Saldo
	31/12/16		31/12/17
Edificios	1.797.736		1.797.736
Adecuaciones e Instalaciones Bodegas	19.907		19.907
Terrenos	926.750		926.750
Subtotal costo	2.744.393	0	2.744.393
Depreciaciones			
Edificios	313.363	54.529	367.893
Subtotal depreciaciones	313.363	54.529	367.893
Total activo fijo neto	2.431.030	-54.529	2.376.500

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición de saldos es la siguiente:

Institución Financiera	Fecha Inicio	Fecha de Vencimiento	Capital	Interés	Saldo 31-12-2017		Saldo 31-12-2016	
					Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Banco de Guayaquil	27-oct-16	20-oct-18	400.000	8,50%	250.437	198.898	193.873	174.768
Total general					250.437	198.898	193.873	174.768

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Proveedores locales	2.318	12.591
Total general	2.318	12.591

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Impuestos por pagar	2.288	3.897
IESS	81	79
Sueldos por pagar		1.326
Arriendos pagados por anticipado	150.000	
Total general	152.369	5.302

12. 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 2017
IVA	2.014
Retención IVA	84
Retención Fuente	191
Total general Impuesto por pagar	2.288

c) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta corriente correspondientes a los períodos fiscales 2017 y 2016:

	2017	2016
Resultado del ejercicio	161.444	195.028
Menos: Participación utilidades trabajadores 15%	0	0
Resultado ante de impuestos	161.444	195.028
Más: Gastos no deducibles		455
Base Imponible	161.444	195.483
Impuesto a la Renta Causado	35.518	43.007
Menos: Retenciones de impuesto a la renta	-46.822	-41.891
Valor a favor / Saldo por pagar	-11.304	1.115

13. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

La composición de saldos es la siguiente:

OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Arrendatarios	81.307	57.902
Cuentas por pagar socios	102.000	115.000
Subtotal general	183.307	172.902

Descripción	2017	2016
Préstamos Terceros	1.065.519	1.698.186
Interés por pagar	4.270	579
Subtotal general	1.069.789	1.698.765

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a USD 800.00 al 31 de diciembre del 2017 Y 2016. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 800.00, acciones ordinarias de valor nominal de USD 1,00 por acción.

15. RESERVAS

La composición de saldos es la siguiente:

La reserva legal de **COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017 asciende a USD 400; en el 2016 su valor fue de USD 400.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Resultados acumulados	441.075	289.054
Resultado del ejercicio	125.927	152.021
Total general	567.002	441.075

17. INGRESOS - COMPOSICIÓN

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Ventas nacionales	435.387	522.602
Ingresos operacionales	435.387	522.602
Ingresos varios	1.280	7.984
Ingresos no operacionales	1.280	7.984
Total general	436.667	530.587

18. GASTOS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2017	2016
Gastos de administración	63.234	72.785
Gastos depreciaciones y amortizaciones	54.529	73.855
Gasto Interés	157.459	188.917
Impuesto a la renta	35.518	43.007
Total general	310.740	378.564

19. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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.

20. 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 22 de febrero del 2018 y los estados financieros al 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.

21. APROBACIÓN 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 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.

Atentamente,



Doris Caiza
Contadora