

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2016

Expresados en U.S.dòlares

1. Operaciones

Compañía Inmobiliaria **INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.** está constituida en Ecuador desde el 03 de Septiembre de 1991 y su actividad principal es dedicarse a la compra venta de bienes inmuebles propios o arrendados según consta en escritura de constitución de la Superintendencia de Compañías.

2. Entorno económico

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

3. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas contables de la Compañía son elaboradas según las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF) las que han sido adoptadas en Ecuador. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014.

(a) 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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

(b) Propiedades, planta y equipo

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo -

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación

acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

Método de depreciación y vidas útiles -

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activos	Tasas:
Edificios	5%
Maquinarias y Equipos	10%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%
Herramientas	10%
Equipos de Computación	33%

(c) Participación de empleados en las utilidades

La compañía debe registrar el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta según el código de trabajo.

(d) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

(e) Ingresos y Costos por Ventas - Son registrados en los resultados del año en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de las mercaderías, respectivamente.

(f) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 de Noviembre 20 del 2008 se resuelve lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO: Establecer el siguiente cronograma y aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de Diciembre del 2007; las compañías Holding o Tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las Compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de Sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1) 2) y 3) del Artículo Primero elaboraran obligatoriamente hasta **Marzo del 2009, Marzo del 2010 y Marzo del 2011**, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

- Un Plan de Capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. No.SC.Q.ICP.AIFRS.11.01 de Enero 12 del 2011 en su ARTICULO DECIMO PRIMERO se indica lo siguiente:

Aquellas compañías que por efectos de la presente resolución deben aplicar las NIIF completas, prepararán la información contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y remitirán a esta Superintendencia, hasta el 31 de mayo del 2011 el cronograma de implementación aprobado en junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; y, hasta el 30 de noviembre del 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del período de transición, aprobada por el Directorio o por el organismo que estatutariamente estuviere facultado.

3. Activos financieros, netos

Al 31 de Diciembre del 2016 , un resumen de activos financieros es como sigue:

	2016
Cuentas por cobrar clientes	5.505,39
Cuentas por cobrar Empleados	6.441,01
Cuentas por cobrar Relacionadas	435.887,42
Anticipos a Proveedores	4.775,00
	<hr/> 452.608,82

4. Activos por Impuestos Corrientes

Activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 está compuesta como sigue:

	2016
Crédito Trib. IVA a favor de la empresa	9.463,75
Crédito Trib. Anticipos de Impto. Renta	56.593,40
	<hr/> 66.057,15

5. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre del 2016, un resumen de propiedad, planta y equipos se presenta a continuación:

2016

Galpones Km. 11,5 Via Daule	925.046,39
Oficina Nueva	31.661,44
Reexpresión Edificio	150.414,84
Revaluo NIIF	1.565.321,05
Obras en Curso	12.319,91
Vehiculos	14.990,00
	-
Depreciación Acumulada	1.009.996,82
	<u>1.689.756,81</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1.823.578,27
Adiciones	
Depreciaciones	-133.821,46
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>1.689.756,81</u>

6. Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre del 2016 cuentas y documentos por pagar están representadas por las siguientes cuentas:

	2016
Proveedores Locales	7.240,85
Anticipos de Clientes	27.466,73
Gastos Acumulados	891,69
Otras Cuentas por	<u> </u>

Pagar	166,98
	<hr/>
total	35.766,25

7. Pasivos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre del 2016 pasivos por impuestos corrientes se compone como sigue:

	2016
Impuesto a la Renta por Pagar	43.159,71
Iva por Pagar	9.272,86
Retenciones por Pagar	251,83
	<hr/>
	52.684,40

8. Capital Social

El capital social de **Inmobiliaria Sepiacorp S.A.** está representado por 365,328 acciones de USD.0,04 centavos de dólar cada una.

9. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.