

INMOBILIARIA PRADOS DE SAN JORGE CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 01. INFORMACION GENERAL.

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La Compañía INMOBILIARIA PRADOS DE SAN JORGE CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador.

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en Quito, en la Calle Diego de Almagro E8-06 y Pedro Ponce Carrasco, Edificio Almagro Plaza, piso #8.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique

NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento con NIIF

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA PRADOS DE SAN JORGE CIA. LTDA., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2016, fecha de cierre de los estados financieros, conforme a la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación

En las notas que se detallan a continuación se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio

2016. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

2.3 Instrumentos Financieros

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

2.4 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las 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.

2.5 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que

incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.6 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.7 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.8 Principales cambios de las NIIF año 2016.

2.8.01 NIIF para PYMES.-

El IASB ha publicado las enmiendas realizadas a las NIIF para las PYMES, que incluyen cambios en 21 de sus 35 secciones, los cuales serán efectivos a partir del 1° de enero del 2017, con posibilidad de aplicación anticipada.

El proceso de revisión que desemboca en este documento de enmiendas, inició en el año 2012 con el objetivo de mejorar los estándares ya existentes según las experiencias de algunos usuarios de las mismas.

De acuerdo con el comunicado del IASB, los principales cambios contenidos en el documento son:

Permitir a las Pymes la opción de usar el modelo de revaluación para propiedad, planta y equipo en la sección 17.

Alinear con el IAS/NIC 12 sobre impuestos a los ingresos (impuesto a las ganancias) los principales requerimientos para los impuestos diferidos por ingresos.

Alinear con el IFRS/NIF 6 sobre exploración y evaluación de recursos minerales, los principales requerimientos de reconocimiento y medición para los activos de exploración y evaluación.

La junta para emisión de la NIF para las PYMES en su reunión de Octubre de 2016, decidió que la próxima revisión exhaustiva (completa) de la NIF para las PYMES se iniciará en los primeros meses de 2019, con el objeto de proporcionar una plataforma estable para la aplicación en las PYMES,

La Junta, con el aporte del Grupo de Implementación SME (SMEIG) decidirá si se debe considerar la incorporación de cambios en las NIF completas, que todavía no se han incorporado o cualquier otro asunto de urgencia.

2.8.02 NIF COMPLETAS

A continuación, se presenta una guía breve sobre las mejoras anuales que se han realizado a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIF 2015:

Mejoras anuales ciclo 2012-2014

NIF	SUJETO DE MODIFICACION		FECHA DE VIGENCIA (APLICACIÓN ANTICIPADA)
	NIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	NIF 7 Instrumentos Financieros: Revelación	
	Cambios en los métodos de disposición	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios	1 de enero de 2016*
			1 de enero de 2016*

2.9 Reforma tributaria realizadas durante el año 2016.

2.9.01 Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento: tasa del mercado regional	1 de enero de 2016*
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero de 2016*

- *Presunción de anticipo de dividendos:* El inciso sexto del artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que, cuando una sociedad otorgue a sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.
- El número 20 del artículo 10 de la LRTI establece que las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas serán deducibles de acuerdo con los límites que para cada tipo o en su conjunto se establezca en el reglamento para la aplicación de dicha Ley.
- *Reformas que aplican anticipo del impuesto a la Renta:* Se incluye a las microempresas en la fórmula del 50% del Impuesto a la Renta Causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta que les hayan sido practicadas en dicho ejercicio para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta.
- El Artículo 10 de la LRTI y el artículo 26 del R-LRTI, establecen que no serán deducibles los costos y gastos que se respalden en comprobantes de venta emitidos por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes.
- Descuento, devolución o Compensación de IVA por uso de medios electrónicos de pago.
- Exoneración de Impuesto a la Renta para personas mayores de 65 años y personas con discapacidad
- Exoneración del ISD por estudios en el exterior y enfermedades catastróficas.
- Montos máximos y requisitos para la aplicación automática de los beneficios previstos en los convenios para evitar la doble imposición.

2.9.02 Reformas por la Ley de Solidaridad sobre el Terremoto

El sábado 16 de abril de 2016, Ecuador sufrió un terremoto de 7.8 grados en la escala Richter, con epicentro en la costa norte. Se trata de la catástrofe que más a impactado al país en cerca de setenta años. Este evento de la naturaleza se volvió

una oportunidad para mostrar la unidad de la sociedad ecuatoriana. De la acción de la sociedad civil (organizada o no), se ha pasado a la acción gubernamental.

En la primera semana de la tragedia, el Gobierno envió un proyecto de ley con el carácter de urgente en materia económica (había otro proyecto urgente en trámite, pero el estado de excepción decretado, permitía dos proyectos al tiempo). Tras un mes de deliberación, se ha publicado el 20 de mayo el texto oficial de la Ley Orgánica de Corresponsabilidad Ciudadana por las Afectaciones del Terremoto.

1. Tributos

IVA sube a 14%, pero gasolinas conservan su precio (El gobierno reducirá el costo de venta para compensar el incremento). Duración máxima de esta tarifa: 1 año (puede reducirse el tiempo por Decreto). Pagos con dinero electrónico merecen devolución de 4%.

2. Contribución solidaria sobre la Remuneración:

Quien gana más de \$1.000, paga un día de sueldo mensual. El empleador debe retener obligatoriamente. Donaciones a entidades públicas son deducibles de este tributo.

3. Contribución Solidaria sobre el Patrimonio:

Pago del 0,9% del patrimonio a las personas naturales que hubieren declarado \$1 millón o más en patrimonio. Este pago se divide en 3 cuotas mensuales: junio, julio y agosto.

Contribución Solidaria sobre los Bienes Inmuebles y derechos representativos de capital:

Pago del 0,9% del avalúo de todo inmueble (sube a 1,8% si el propietario es sociedad domiciliada en paraiso fiscal). Si el inmueble ya tributa en la contribución del patrimonio de personas naturales, no vuelve a tributar. Este pago también se divide en 3 cuotas mensuales.

4. Contribución solidaria sobre las utilidades:

Toda sociedad paga el 3% de las utilidades de 2015. Las sociedades de hasta \$1 millón de ingresos brutos anuales, pueden aplicar como crédito tributario el exceso del anticipo de impuesto a la renta. El pago se divide en 3 cuotas mensuales.

2.9.03 Destino De Los Recursos

- Mediante Decreto Ejecutivo N° 1004 se creó un Comité de Reconstrucción y Reactivación Productiva del Empleo en las Zonas Afectadas por el terremoto

- del 16 de abril de 2016 (y una Secretaría Técnica designada por el Vicepresidente), los ingresos producto de esta reforma, se destinarán a una cuenta específica del Presupuesto General del Estado, destinada a dicho Comité.
- Según el Decreto, el Comité está integrado por el Vicepresidente, SENPLADES, los Ministros Coordinadores de Desarrollo Social, Seguridad y Producción; el Prefecto y dos alcaldes designados por la Asociación de Municipalidades.
- El Ministerio de Finanzas deberá publicar en internet los saldos de la cuenta específica del Comité de Reconstrucción y Reactivación Productiva.

2.9.04 Incentivos

- Cero impuesto a la renta en Manabí y Esmeraldas sólo para nueva inversión. Esta exención tiene una duración de 5 años, pero puede ser ampliada a 10 años, con las características y limitaciones que fije el Comité de Política Tributaria. Para aplicar a este incentivo, la inversión nueva deberá contratar al menos el 75% de mano de obra local en las zonas afectadas.
- Cero ISD y aranceles aduaneros para perjudicados por el terremoto que importen bienes para reconstruir o producir en esas provincias (hasta junio 2017).
- Los trabajadores pueden volver hasta 30 días después de reiniciadas las labores en la empresa afectada, para conservar su antigüedad. Si pasa más tiempo, re-contratarlo es opcional.
- Incentivos para que la banca de más crédito o mejore sus condiciones en esas provincias.
- Se eliminan multas, recargos e intereses e intereses en SRL, LESS, BIFSS y gobiernos locales en la zona afectada (aplica a damnificados por terremoto y a proveedores que sufren mora del Estado).
- El saldo del impuesto a la renta 2015 se exonera, si el contribuyente tiene domicilio en Manabí y Esmeraldas, o si, teniendo domicilio fuera, tiene actividad económica principal en esas provincias
- Bancos deben diferir las cuotas de abril, mayo y junio a sus deudores damnificados
- Para cheques protestados, se interrumpan los plazos entre 19 abril y 4 mayo 2016.

2.9.05 Reformas

- La información tributaria relacionada con paraísos fiscales o con asesores o consultores tributarios, no es reservada.
- Asesores o consultores tributarios deben informar periódicamente al SRI sobre el uso de sociedades en paraísos fiscales.
- Toda sociedad de paraíso fiscal con bienes inmuebles en Ecuador, deben sacar RUC.

➤ Banco Central puede subsidiar a cooperativas para que se integren en el sistema de dinero electrónico. Este subsidio no está sujeto a límites del Código Monetario.

NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:		
	31/12/16	31/12/15
	Dólares	Dólares
Efectivo en Bancos Locales	2760,30	0,00
Saldo al final del año	2760,30	0,00

NOTA 05. ANTICIPO PROVEEDORES

A continuación se presenta el detalle de impuestos anticipados:

Monolítica Cia. Ltda.		
	31/12/16	31/12/15
	Dólares	Dólares
Monolítica Cia. Ltda.	508.006,30	60.000,00
Saldo al final del año	508.006,30	60.000,00

NOTA 06. IMPUESTOS ANTICIPADOS

A continuación se presenta el detalle de impuestos anticipados:

NOMBRE:		
	31/12/16	31/12/15
	Dólares	Dólares
Ant. IR año corriente	242,40	0,00
Saldo al final del año	242,40	0,00

NOTA 07. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO NETO

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/15	ADICIONES	VENTA	SALDO 31/12/16
Tercero	0,00	3.050.801,60	0,00	3.050.801,60
Total	0,00	3.050.801,60	0,00	3.050.801,60

NOTA 08. PROVEEDORES NACIONALES

Un resumen de proveedores nacionales es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
CADENA LEMOS PABLO ENRIQUE	13,86	0,00
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA	202,97	0,00
JARAMILLO CALERO JOSE LUIS	101,29	0,00
Saldo al final del año	318,12	0,00

Los saldos corresponden a deudas por el giro normal del negocio.

NOTA 09. ANTICIPO RECIBIDO CLIENTES

Un resumen de los anticipos recibidos de clientes es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/16 Dólares	31/12/15 Dólares
ARIAS AIZAGA PABLO ANDRES	140.700,00	0,00
BENITEZ GONZALEZ MARCIA VICTOR	96.000,00	0,00
PESANTEZ BENITEZ JOHANNA FARINA	125.000,00	0,00
ROBLES NEIRA RODRIGO XAVIER	145.123,13	50.000,00
ROMERO SIGCIIO BEATRIZ KATERINE	45.000,00	
PESANTEZ BENITEZ EDDIE XAVIER	0,00	4.000,00
BARRENSUETA AGUILAR MARIA ALEXANDRA	0,00	4.000,00
MAYANQUEER BUCIUELI ANGELA MARIA	0,00	2.000,00
Saldo al final del año	551.823,13	60.000,00

Los saldos corresponden a anticipos recibidos por el giro normal del negocio.

NOTA 10. OBLIGACIONES CON EL FISCO

Un resumen de obligaciones con el fisco es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/16	31/12/15
SRI	24,18	0,00
Saldo al final del año	24,18	0,00

(1) Corresponde a obligaciones con el SRI por retenciones en la fuente, del Iva e Iva por Pagar.

NOTA 11. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de los años 2016, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Socios	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Rcalde Quevedo Jorge Enrique	2.850.396	99,9999999%	2,850,396,00
Swoboda Peralta Esteban	4	0,0000001%	4,00
Total	400	100,00%	400,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

NOTA 12. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Socios y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

12.2 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en las nota 5 y 6 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2016 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas de Activos financieros y Compañías Relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

12.3 Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha marzo 30 de 2017 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

Fisiebán Szwoboda Peralta
REPRESENTANTE LEGAL

Eulalia Carchi Carchi
CONTADORA GENERAL