

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía se constituyó en la República del Ecuador, según escritura pública del 11 de Junio de 1984. El objeto social de la Compañía es Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros (1 de enero y 31 de diciembre de 2016)

Los Estados Financieros de la Compañía del 1 de enero al 31 de diciembre de 2016 fueron previamente elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento de lo dispuesto en las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, No. 08.G.E.SC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 486 del 31 de diciembre del 2008 y No. SC/IC/CPA/IFRS.G.11.10 emitida el 11 de octubre de 2011, las cuales establecen, entre otros temas: a) que las entidades clasificadas dentro del tercer grupo de implantación (aquellas que al 31 de diciembre de 2007 hayan reportado activos totales menores a US\$ 4,000,000) y que presenten en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2010, un total de activos menor a los US\$ 4,000,000, menos de US\$ 5,000,000 de ingresos anuales y que hayan tenido menos de 200 empleados, deberán aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

Las Normas vigentes a la fecha de elaboración de estos estados financieros son las NIIF de la 1 a la 13, las NIC de la 1 a la 41 vigentes, las Interpretaciones SIC de la 1 a la 32 vigentes y los pronunciamientos del 1 al 19 vigentes del actual Comité de Interpretaciones (IFRIC).

A menos que se indique lo contrario todas las cifras presentadas en las mismas al estado de situación al 31 de diciembre del 2016 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Compañía.

b) Juicios y estimaciones contables.

Juicios:

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado los juicios de valor, aparte de aquellos que continúan optimizándose.

Las estimaciones y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden:

Estimación de cobertura deudas, la depreciación y vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión, la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Administración ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

c) Efectivo y Equivalente de Efectivo –

Incluye el efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad.

d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar –

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito es amplia más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

e) Propiedad, Planta y Equipo

A partir del 1 de enero del 2011, y a propósito de la transición a las NIIF la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

- Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden a costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.
- La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Rubro	Años
Vehículos	5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas de uso de los activos fijos.

f) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como propiedad, planta y equipo, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Rubro	Años
Edificios	40

g) Pérdida por Deterioro—

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

h) Cuentas por pagar comerciales —

Constituyen obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos; de lo contrario se presentan como no corrientes. Las cuentas con proveedores no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo.

i) Provisiones -

Se registran cuando una compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida / implícita, que es resultado de eventos pasados, es probable que vaya a ser necesario el empleo de recursos económicos para liquidar la obligación y el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

j) Provisión de Impuesto a la renta-

El impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa corporativa de impuesto a la renta 22% (año 2019) aplicable a las utilidades gravables en Ecuador.

k) Impuesto a las ganancias-

El gasto por impuestos a las ganancias representa 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 que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere 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 revisa una vez al año sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste es reconocido 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 impuestos diferidos sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

l) Reconocimiento de Ingresos y gastos-

El ingreso es reconocido cuando el servicio ha sido prestado. Ningún ingreso es reconocido si existen incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen por el método de causación.

NOTA 3 –Cuentas por cobrar:

Un detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Corto Plazo	
Relacionados	20.813,78
otras cuentas por cobrar	40.204,91
Total	61.018,69

Los saldos pendientes de cobros se refieren a derechos sobre los cuales la compañía obtendrá sus beneficios a través de la recuperación de las mismas en el corto plazo.

NOTA 4 –Impuestos corrientes:

El siguiente es un detalle de los impuestos:

Credito Tributario IVA	123.475,25
Credito Tributario Renta	10.727,05
Anticipo Impuesto a la Renta	5.544,01
IMPUESTOS G.R.I	139.746,31

No existen efectos significativos que impliquen modificaciones de acuerdo a la observación y aplicación de las NIIF, considerando que el saldo del rubro se refiere a impuestos sobre los cuales la compañía tiene derecho y serán recuperados en el corto plazo.

NOTA 5–Propiedad, Planta y Equipo

El siguiente es un detalle de propiedad, planta y equipo:

Valores	55.727,12
Dep. Acum. Valioso	5' (5442)
ACTIVOS FIJOS	50.285,12

Como parte del proceso de adopción de las NIIF, la administración ha decidido medir aquellas partidas de propiedades, planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada, no se han estimado cambios importantes en los valores útiles y porcentajes de depreciación considerando que de acuerdo a la política contable actual la compañía obtendrá a futuro el beneficio o aprovechamiento a lo largo de la vida útil.

De acuerdo a la estimación de la Administración de la Compañía el vehículo adquirido se depreciará a 5 años con un valor residual del 10%.

Deterioro de los activos

A la fecha de los estados financieros de apertura y transición, la Administración de la Compañía analizó la posible existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto la existencia de deterioro de activos. Dado que no se observaron dichos indicios, no se consideró necesario la realización de pruebas de deterioro correspondientes.

NOTA 6- Propiedades de Inversión

El siguiente es un detalle de propiedades de inversión:

P. Inversión Terrenos	81.246,86
P. Inversión Edificios	181.875,10
P.I. Edificios Depreciación Acumulada	-40.152,00
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	222.870,15

En base a esto se separó el valor de terrenos y edificios para los cuales la Administración se ha estimado una vida útil remanente a partir del 31 de diciembre de 2010 de 20 años.

La utilización del avalúo catastral como costo atribuido se realizó en base a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías que permite utilizar este como valor razonable.

NOTA 7- Otros Activos

El siguiente es un detalle:

Otros Activos

Cuentas por cobrar Largo Plazo	80.000,00
Total	80.000,00

NOTA 8- Cuentas por Pagar

El siguiente es un detalle de cuentas por pagar:

Cuentas por pagar Relacionados	39.767,58
Cuentas por pagar Comerciales	18.090,95
Obligaciones Sociales por pagar	37.477,84
Otras Cuentas por Pagar	6.329,91
Total	101.666,32

NOTA 9- Impuestos corrientes por pagar

El siguiente es un detalle de impuestos corrientes por pagar:

IMPUESTOS S.R.L.	
Inclusión IRI a Pagar	3.323,04
Total	3.323,04

No existen efectos significativos que impliquen modificaciones y/o ajustes de acuerdo a la observación y aplicación de las NIIF, considerando que el saldo del rubro se refiere a impuestos los cuales serán cancelados mensualmente y en el corto plazo.

NOTA 10 – Otros pasivos no corrientes

El siguiente es un detalle:

Pasivos Impuestos	
Diferidos	27.886,57
Total	27.886,57

NOTA 11 – Jubilación Patronal

Provisión Jubilación Patronal	3.131,39
Total	3.131,39

La Administración de la Compañía considera que no es necesario realizar ajuste alguno sobre el saldo de la provisión de jubilación patronal ya que solo tiene un empleado en su nómina que percibe el sueldo mínimo, y por lo tanto, estima que la provisión de jubilación patronal no sería material. El monto registrado al 31 de diciembre del 2016 no está respaldado en un informe actuarial.

NOTA 12 – Riesgos

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado en el curso normal de sus operaciones; sin embargo, la Administración sobre la base de su conocimiento técnico y su experiencia, establece políticas para el control de los riesgos crediticio de liquidez, tasa de interés y operaciones.

- a) Marco de Administración de Riesgo –