INMOBILIARIA SAN TELMO S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA., es una compañía cuyo objeto social es la venta de palma africana. Su domicilio es en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, Parroquia Cumbayà, Av. Interoceánica lote 8 Urbanización Altos del Valle, oficina PB.

NOTA 1.- RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros de INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA., corresponden a las operaciones financieras realizadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017.

b) Base de preparación de los estados financieros

Las cifras presentadas en los estados financieros han sido determinadas sobre la base de importes históricos y/o valor neto realizable con regulaciones vigentes emitidas por la Ley de Régimen Tributario Interno, y con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicados de manera uniforme en el ejercicio que se presentan.

c) Moneda funcional

La moneda de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

d) Hipótesis de negocio en marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

e) Reclasificaciones significativas

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

g) Cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar financieras.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en

un mercado activo, Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

h) Propiedades, Planta y Equipo

Los bienes del activo fijo se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación y las pérdidas por deterioro que se deben reconocer.
Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gastos en los resultados de la sociedad, cuando ocurran.
La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio, siguiendo el método lineal de acuerdo a la vida útil de los componentes del los bienes.
La compañía revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de los bienes al cierre del ejercicio. Las modificaciones que pudieran surgir en los criterios establecidos se reconocen, en su caso, como cambio de estimación.
Los gastos periódicos en mantenimiento, reparación y conservación se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

PASIVOS

i) Cuentas y Documentos por Pagar a Partes Relacionadas, Otras Cuentas por Pagar y Obligaciones Financieras.

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés fijo.
Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 13 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

j) 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 imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada periodo.

Impuesto Diferido
Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluyendo el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea aplicable en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

k) Beneficios Empleados. Sueldos, Salarios y Contribuciones a la Seguridad Social

Son beneficios cuyo pago es líquido hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor sin descontar de los

beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

l) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para que refleje la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

m) Participación de Trabajadores

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

n) Jubilación Patronal y Bonificaciones por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.
Los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.
De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio

PATRIMONIO

o) Está constituido por el capital social de $ 10.0000,00 con participaciones de 1,00 USD. cada una, la reserva legal y otras reservas, cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y la cuenta de resultados del ejercicio.

p) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los ingresos son reconocidos a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

q) Costos y Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en que se reconocen.

r) Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- **Actividades de inversión**: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

s) **Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes), son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración ha utilizado en el proceso de la aplicación de los criterios contables.

Deterioro de Activos.- A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesaria, 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 generen flujo de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.- El valor para las presentes provisiones depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

Estimaciones de Vidas Útiles de Propiedades, Planta y Equipo.- Las estimaciones de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionando en la nota h).

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Riesgos de Mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financieros fluctúe debido a cambios en el precio de mercado. En le caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden en riesgo de la tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

Riesgo de Crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.
La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a sus políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo.

Riesgo de Liquidez.- La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Corresponde al saldo de las cuentas de la empresa: Cuentas corrientes Banco Internacional e Inversiones Financieras.

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

	2017
Banco Internacional Cta. Cte. 0500098577	7.07
Inversiones Financieras	67,000.00
Total	67.007,07

3. CUENTAS POR COBRAR A COMERCIALES Y OTRAS

La política general de ventas de la empresa es de crédito de 10 días, sin embargo en pocos caso se da un crédito de hasta 30 días.

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2017
Cuentas por cobrar Comerciales:	
Clientes	
Oleodavila S.A.	22.361,15
Total	22.361,15

4 . PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, muebles y equipo es como sigue:

	2017
Terrenos	144.384,68
Edificios	368.243,60
Muebles y Enseres	6.411,02
Maquinaria y Equipo	4.844,09
(-) Depreciación Acumulada	(138.120,99)
Total	385.762,40

5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS

El saldo de proveedores es de las compras efectuadas a los proveedores bajo las condiciones acordadas con cada uno de ellos y que generalmente son de 60 y 90 días. En ningún caso los proveedores aplican intereses ni recargos a los créditos que nos conceden por lo cual no se ha realizado el asiento de cargo a la cuenta respectiva, ya que la deuda sigue igual a la original.

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2017
Proveedores Locales (Modulo)	16.177,38
Total	16.177,38

6. PRESTAMOS ACCIONISTAS

Son préstamos concedidos por la accionista Erika Hinojosa por $ 165.803,08

7. PLANES DE APORTACIONES Y PROVISIONES

Son planes de beneficios post-empleo, en los cuales la entidad realiza contribuciones de carácter predeterminado a una entidad separada (un fondo) y no tiene obligación legal ni implícita y se limita a la aportación que haya acordado entregar al fondo. Se han realizado por estudios actuariales para la provisión de jubilación patronal y desahucio del año 2017. El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes calificados por la Superintendencia de Compañías de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

8. PATRIMONIO

Capital social - El capital social de la Compañía está constituido por 10.000,00 acciones de USD 1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas, totalmente pagados.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de utilidades en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores – El valor de las utilidades retenidas asciende a un monto de USD 90.141,01.

9. INGRESOS

Constituyen las ventas de palma africana durante el año:

	2017
Ventas Palma	354.906,46
Servicio de Arriendo	6.400,00
Otros Ingresos	379,17
Total	361.685,63

10. GASTOS

Un resumen de gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

Gastos Administrativos y Ventas

Gastos Administrativos	280.379,39
Total	280,379.39

11. Resultado del Ejercicio antes de Participación

El resultado obtenido por la operación del ejercicio 2017 registra una utilidad del ejercicio de $ 81.306,24.

12. SITUACIÓN FISCAL

Hemos cumplido con las obligaciones tributarias por lo que al cierre de los estados financieros. La Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmados por el Gerente y Contador.

Eco. Marco Hinojosa J.
GERENTE GENERAL

Ing. Antonio Felicita T.
CONTADOR