INMOBILIARIA MARIA DE LOS ANGELES C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

INMOBILIARIA MARIA DE LOS ANGELES C.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública ante el Notario Décimo Quinto del Cantón Guayaquil Dr. Miguel Vernaza Requena, el 27 de diciembre de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 19 de febrero de 1986, a la fecha cuenta con un capital suscrito y pagado de US $ 2.000,00 dividido en 200 acciones ordinarias y nominativas de (US$ 10,00) cada una.

La compañía **INMOBILIARIA MARIA DE LOS ANGELES C.A.** tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición, venta, arrendamiento, administración y/o construcción de inmuebles de Propiedad Horizontal o Unitaria. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en Marzo del año 2000, y sus registros contables hasta el año 2011 fueron preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-Para propósito de elaboración del estado de flujo de efectivo, la compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo la cuenta caja y bancos.

Activos Financieros.- Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Otras Cuentas por Cobrar: Se registran a su costo y corresponden básicamente a la contraprestación realizada y se liquidan o compensan dentro de los 12 meses siguientes.

Propiedades y equipos.-Los bienes de propiedad y equipos son registrados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de su valor.

Los pagos por reparaciones y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a resultados integrales según corresponda.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados integrales del periodo.

Depreciación.- Los elementos de propiedad y equipos, se deprecian aplicando el método de línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada.

El valor residual y la vida útil de los elementos de las propiedades y equipos se revisan anualmente y su depreciación comienza cuando los activos están en condiciones de uso.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian de acuerdo al tiempo de vida útil de cada bien

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Participación Trabajadores.- La compañía no tiene empleados en su nómina, razón por la cual no realiza provisión del 15% participación de utilidades.

Impuesto a las ganancias.-La provisión para impuesto a las ganancias se la calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados en el año en que se devenga con base al método de impuesto por pagar de acuerdo con la Ley de Aplicación de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes.

Las disposiciones vigentes establecen que la tasa del impuesto a la renta para el año 2016 será del 22% sobre las utilidades gravables (14% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente), este valor se compara con el anticipo calculado mediante la fórmula establecida por S.R.I., si el impuesto calculado

es mayor al del anticipo calculado, el impuesto es el 22% s/ las utilidades gravables, si este es menor entonces el anticipo calculado se convierte en el impuesto a la renta del año.

Reserva de Capital.- Registra los efectos de los ajustes por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha sobre los activos no monetario y del patrimonio de accionistas, por el periodo comprendido desde la fecha de transición hasta el 31 de diciembre de 1999.

Ingresos ordinarios.- La Compañía reconoce sus ingresos ordinarios por el alquiler del único inmueble de su propiedad ubicado en la ciudad de Guayaquil en las calles Cuenca # 210 y Eloy Alfaro.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones o supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente, así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Estado de flujo de efectivo.-Para efectos de la preparación del estado de flujo de efectivo, la compañía ha definido las siguientes consideraciones. El efectivo incluye el efectivo en caja y bancos. En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

- **Actividades de operación.-** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

- **Actividades de inversión.-** Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- **Actividades de financiación.-** Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño o composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

(a) La compañía en el mes de Junio del 2011 contrató a un Perito Valuador Calificado por la Superintendencia de Compañías, el cual determinó un ajuste neto por Revalúo de Propiedades entre el valor contable y el valor neto realizable por El inmueble y terreno por **$ 209.662,48** de acuerdo a lo señalado en la NIC 16 Inmovilizado Material y en la NIC 36 Deterioro en el Valor de Activos. Este ajuste la compañía lo contabilizó el 1 de enero de 2012, es decir de acuerdo a lo indicado en la Resolución No. 08.GDSC.010 publicada en el R.O. 498 de Diciembre 31 del 2008. Ver letra **(b)** en los Estados de Cambios en el Patrimonio.

3. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros al 31 de Diciembre del año 2017, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

4. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (Febrero del 2018) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

5. ADOPCIÓN Y APLICACIÓN DE LAS NIIF

Que a través de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF para los años 2010, 2011 y 2012.

La mencionada Resolución, en su Artículo Primero literal 3 dispuso que adoptarán las NIIF a partir del 1 de Enero de 2012 las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores, por lo tanto el año 2011 se lo considera como un periodo de transición. A partir del año 2012 la compañía aplicó las NIIF para PYMES como lo establecía la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 11/Oct/2011.

ALEJANDRO MUÑOZ U.
PRESIDENTE

MARIA MOGOLLON G.
CONTADOR
Matrícula No. 35319