

CIUDAD DEL VALLE S.A. CITYVAL

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

- (1) Información general
- (2) Políticas contables significativas
 - (2.1) Declaración de cumplimiento
 - (2.2) Base de presentación
 - (2.3) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - (2.4) Efectivo
 - (2.5) Propiedades, mobiliario y equipos y activos biológicos
 - (2.6) Cuentas y documentos por pagar
 - (2.7) Impuestos
 - (2.8) Reconocimiento de ingresos
 - (2.9) Reconocimiento de costos y gastos
 - (2.10) Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas
 - (2.11) Gestión de capital
- (3) Administración del riesgo financiero
- (4) Estimaciones y juicios contables críticos
- (5) Efectivo y equivalentes de efectivo
- (6) Propiedades de inversión
- (7) Cuentas y documentos por pagar
- (8) Impuesto a la renta reconocido en los resultados
- (9) Capital social
- (10) Aspectos tributarios
- (11) Eventos posteriores

(1) Información general

CIUDAD DEL VALLE S.A. CITYVAL fue constituida en Quito el 30 de Septiembre del año mil novecientos noventa y nueve mediante escritura pública ante el Dr. Fernando Polo Elmir, Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución Nº 99.1.1.1.2918 de fecha 19 de Noviembre de mil novecientos noventa y nueve y fue inscrita en el registro mercantil del mismo cantón el 03 de enero del año dos mil.

Su principal actividad es la organización y promoción de urbanizaciones. Sus propiedades de inversión se componen de tres predios ubicados en el cantón Quito.

La compañía se encuentra operando y no cuenta con empleados.

(2) Políticas contables significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, que comprenden:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) , e
- Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

De tal forma los estados financieros muestran la representación fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los flujos de efectivo obtenidos y utilizados y de los ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2015.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a su actividad económica 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. El detalle de las estimaciones y juicios contable críticos se detallan más adelante.

2.2 Base de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2015.

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A, que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

2.3 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.4 Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo en caja, son los depósitos a la vista en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son registradas al costo de adquisición y/o costo revalorizado.

La compañía utilizó el valor del avalúo comercial que consta en las planillas de pago de los impuestos prediales de los inmuebles que posee.

Retiro o venta de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de la propiedad de inversión se determinará entre la diferencia del costo y el precio de venta y será reconocida en los resultados del ejercicio.

2.6 Cuentas y documentos por pagar

Registra las obligaciones a corto plazo, a favor de proveedores o con la autoridad tributaria.

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, el mismo que se convierte en el impuesto a la renta una vez que se determina que el impuesto causado es cero.

La tasa de impuesto a la renta para el año 2015 es del 22%.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

2.9 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos de operación y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de

cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el balance general. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

2.10 Normas internacionales emitidas aún no vigentes

CIUDAD DEL VALLE S.A. CITYVAL, no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) con vigencia posterior al ejercicio económico que comienza al 1 de enero de 2015.

a) NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La NIIF 9, tal como fue emitida, refleja la primera etapa del trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39, y se aplica a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. La Norma tiene vigencia efectiva a partir del 01 de enero de 2018.

La compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.11 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la compañía y sus objetivos que son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas.

(3) Administración del riesgo financiero

El riesgo financiero dentro de la empresa se encuentra presente al no poseer flujos que coadyuven a sus operaciones.

Riesgo de crédito

Al encontrarse dentro de sus operaciones habituales el riesgo de crédito se encuentra presente.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban

liquidarse de manera desventajosa para la compañía. La compañía presenta riesgo de liquidez, debido a que mantiene pasivos importantes que deben ser liquidados.

(4) Estimaciones y juicios contables críticos

En la aplicación de las políticas contables de CITYVAL 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 son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subyacentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de CIUDAD DEL VALLE S.A. CITYVAL ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre, es como sigue:

	Diciembre 31		Diciembre 31	
	2015		2014	
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 10		US\$ 10	
	US\$ 10		US\$ 10	

(6) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan tres predios ubicados en el cantón Quito y que se encuentran valuados al valor determinado en las cartas prediales de la Municipalidad del Ilustre Municipio de Quito.

	DRIVER DE DISTRIBUCION	VALOR ESTIMADO EN LIBROS
LOTE B	62%	119,270.75
LOTE J	11%	21,932.03
LOTE M	26%	49,907.46
	100%	191,110.24

Para el registro de las propiedades de inversión se ha considerado la política contable No. (6) de la compañía donde se establece que dichos terrenos serán considerados dentro de la cuenta propiedades de inversión dando cumplimiento a lo citado por la NIIF 16.2 para PYMES donde expresa: "Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o parte de un edificio, o ambos) que mantiene el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas..."

(7) Cuentas y documentos por pagar

Representan obligaciones con la autoridad tributaria en concepto de pago pendiente de retenciones fiscales.

Con la administración Tributaria	
Ret Fte Impuesto a la Renta	944,40
Ret Fte IVA	1.080,00
	2.024,40

Se reconocen Así mismo cuentas por pagar no corrientes concedido por los accionistas para la adquisición y mantenimiento de los terrenos:

Diciembre 31		Diciembre 31	
2015		2014	
US\$	267.924,71	US\$	214.688,05
US\$	267.924,71	US\$	214.688,05

(8) Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2015, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. La compañía no presenta resultados durante el año 2015.

(*) De acuerdo a lo establecido en las disposiciones tributarias, a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado,

el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravado y 0.2% de costos y gasto deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

(9) Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 es de US\$ 13,530 dividido en acciones de un valor de US\$ 1,00 cada una, las cuales se encuentran totalmente pagadas.

(10) Pérdidas acumuladas.

Diciembre 31- 2015

Diciembre 31-2014

US\$	281.508,60	US\$	10.534,68
US\$	281.508,60	US\$	10.534,68

	SALDO EN LIBROS				
	Al 01/01/2015	2014	2013	2012	2011
Terrenos	191,110.24	390,397.93	191,110.24	191,110.24	16,650.79
Mantenimiento	-	82,220.71	233,240.84	199,287.69	168,109.74
Pérdidas Acumuladas	281,508.60	-	-	-	-

RESULTADO DEL EJERCICIO	2014	2013	2012	2011	Años Anteriores
Como se Contabilizó	-	-	-	-	-
Con el Ajuste al 01/01/2015	48,357.56	33,953.15	31,177.95	36,608.18	131,501.56

Durante el año 2015 el monto total de la cuenta Mantenimiento Terrenos al 1 de enero de 2015 se ha procedido a registrarla como una cuenta de Resultados Acumulados de años anteriores mediante la aplicación de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores.

(11) Gastos

Los costos y gastos de operación se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2015 la empresa ha efectuado los siguientes gastos, registrados como tales en valores brutos:

- Honorarios: Esta cuenta revela un saldo de 13.440,00 se han registrado saldos por concepto de pago de gastos administrativos y por asesoría legal.
- Seguridad y vigilancia: El saldo de 29.836,80; concierne a gastos por pagos de seguridad privada.
- Otros gastos: 2.413,18; este saldo registra consumos de útiles y materiales de oficina, así mismo la baja de cuentas incobrables que han cumplido con los requisitos para ser considerados como tales, y, otros gastos varios efectuados durante el año terminado.

- Las cuentas que se han dado de baja son como siguen:

Registro CD-007	José Pillajo	244.37	29/01/2009
Registro CD-063	Andrés Hurtado	750.00	16/11/2009

(12) Aspectos tributarios

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en tres años contados desde la fecha de la declaración y en seis años contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha Noviembre 4 de 2011 se promulgó en el Suplemento de Registro Oficial No. 583 de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Establecimiento como gasto no deducible la depreciación de vehículos que cuyo costo de adquisición sea mayor a US\$ 35.000,00, con ciertas exenciones.
- Impuesto a la renta único del 2% a la actividad de producción y cultivo de banano.
- Incremento del impuesto a la salida de divisas del 2% al 5%.
- Reconocimiento como crédito tributario para cinco años el pago del impuesto a la salida de divisas, que se realizan en las importaciones de materia prima, insumos y bienes de capital con la finalidad que sean incorporados en procesos productivos en función de los listados que emita el Comité de Política Tributaria.
- Exoneración del pago del Impuesto a la Salida de Divisas a los dividendos pagados al exterior, siempre y cuando el beneficiario no se encuentre en países que sean paraísos fiscales o tengan menor imposición.
- Presunción de haberse efectuado la salida de divisas en pagos efectuados desde le exterior, así como, por los ingresos de las exportaciones que no ingresan al país.

(13) 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 ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Adicionalmente CIUDAD DEL VALLE S.A. CITYVAL durante el mes febrero de 2016 ha procedido a realizar un Avalúo Técnico del Lote B, esto motiva a que se realice una revalorización de los Terrenos, en el un caso de acuerdo con dicho avalúo y en los otros dos lotes de acuerdo con el valor catastral del año 2016.