

**INMOBILIARIA
PROBIENES CIA.LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE
2016**

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA PROBIENES CIA.LTDA. Con número de RUC 1791766458001, fue constituida el 14 de Septiembre del 2000 bajo la normativa vigente en el Ecuador. Su objeto social es la de comprar y administrar bienes muebles e inmuebles.

El capital suscrito es de USD \$ 2,000.00 dólares conformadas en 2000 participaciones de \$ 1.00 dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera:

(Expresado en Dólares)

ACCIONISTAS	PARTICIPACIONES	VALOR NOMINAL	MONTO DEL CAPITAL	%
PABLO ESTEBAN ROMAN DAVALOS	1999	\$ 1.00	\$ 1,999.00	99%
MARIA GABRIELA PIZARRO LOAIZA	1	\$ 1.00	\$ 1.00	1%
TOTAL	2000		\$ 2,000.00	100%

Su oficina está ubicada en la Panamericana Norte Km.6 ½ Sebastian Moreno E1-73 y Bartolomé Sanchez en la ciudad de Quito, las actividades para las que fue constituida las desarrolla a nivel nacional

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre 2016 sus administradores son los que se indican a continuación:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Periodo en años
Patricio Fernando Roman Davalos	Gerente General	09/12/2014	2
Pablo Esteban Roman Davalos	Presidente	09/12/2014	2

2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF'S PARA PYMES

Declaramos que los estados financieros cumplen con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 1 que trata sobre la adopción de dichas normas por primera vez y las disposiciones establecidas en las políticas contables definidas por la Empresa bajo NIIF'S PARA PYMES

3. BASES DE ELABORACIÓN

Los estados financieros se encuentran de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad que han sido adoptadas en Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF'S PARA PYMES exigen la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 5.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen igualmente en la nota 5.

4. MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

5. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía para la preparación de sus Estados Financieros:

A. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **INMOBILIARIA PROBIENES CIA.LTDA.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

B. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- Estado de Resultados Integrales.- Los costos y gastos se clasificaron en función de su “naturaleza”

- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Revela conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

C. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en la Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales y la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias, los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se lo reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

D. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio: Se debe contratar los servicios de un actuario calificado por la Superintendencia de Compañías para la determinación de las obligaciones de carácter significativo derivadas de los beneficios post-empleo (jubilación patronal) y por terminación (desahucio).

De conformidad con lo dispuesto por el párrafo 28.18 de la Sección 28 Beneficios a los Empleados, para el reconocimiento de esta obligación, el Actuario contratado para el efecto, deberá utilizar el método de “la unidad de crédito proyectada” para determinar

tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

Las utilidades o pérdidas actuariales no deben reconocerse cuando se producen variaciones normales en el sueldo, únicamente serán reconocidas si se producen cambios en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos que se deban a la variación en los siguientes factores:

- Tasas de rotación, de mortalidad, de retiros anticipados o de incremento de salarios inesperadamente altas o bajas para los empleados, así como variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica;
- El efecto de los cambios en las estimaciones de: las tasas futuras de rotación, de mortalidad, de retiros anticipados o de incremento de salarios de los empleados, así como el efecto de las variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica cubiertos por el plan;
- El efecto de las variaciones en la tasa de descuento.

Impuesto a la renta corriente

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta para el año 2016 se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar a clientes que conforman los saldos al 31 de diciembre del 2016 se presentan en el balance por USD\$29,154.26 dólares.

En cuanto a los períodos de cartera, el plazo de cobro otorgado a sus clientes oscila entre 15 a 30 días.

7. CRÉDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía tiene un saldo de crédito tributario del Impuesto a la Renta por USD \$ 298.15 el cual puede ser utilizado para compensar el impuesto que se genere en los próximos años o en caso que la Administración de la Empresa lo considere, se puede realizar un reclamo de pago en exceso ante la Autoridad Fiscal.

Adicionalmente si fuese el caso podremos amortizar las pérdidas de acuerdo a normativas emitidas por el SRI

8. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2016 las cuentas por pagar a proveedores son las siguientes:

(Expresado en Dólares)

PROVEEDOR	VALOR
VARIOS	10,855.51
	0
Total general	10,855.51

9. ANTICIPO CLIENTES

La cuenta anticipo clientes PASIVO registra un aumento de USD\$110,000.00 dólares, este valor es como anticipo para la compra del bien que mantenemos en nuestro poder.

10. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

PROPUESTA

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no reconocerá mediante NIIF's una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, en función del cual se podría generar una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para los trabajadores que aún no completaban el requisito de tiempo de trabajo antes citado.

Para el cálculo de la jubilación patronal y desahucio, se consideraron las siguientes hipótesis actuariales:

- Tasa de descuento del 7,00%.
- Tasa de incremento salarial del 3,00%.
- Tasa de incremento de pensiones 2,50%.
- Tabla de rotación promedio 8,90%.
- Vida laboral promedio remanente 9.2
- Tabla de mortalidad e invalidez TM IEISS 2002.

La empresa no mantiene empleados por lo que no se realiza la propuesta.

11.SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... “Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo”.

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

La conciliación tributaria realizada por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2015 fue la siguiente:

<i>UTILIDAD DEL EJERCICIO</i>	\$	-
<i>15%TRABAJADORES</i>	\$	-
	\$	0.00
<i>GASTOS NO DEDUCIBLES</i>	\$	2,638.30
<i>(-) AMORTIZACION PERDIDAS</i>	\$	0.00
<i>BASE IMPONIBLE</i>	\$	2,638.30
<i>IMPUESTO GENERADO</i>	\$	0.00
<i>(-) ANTICIPO RENTA NO PAGADO</i>	\$	0.00
<i>(-) RETENCIONES 2016</i>	\$	0.00
A PAGAR	\$	0.00

Es importante indicar que el mínimo valor a pagar del Impuesto a la Renta, corresponde al Anticipo de Impuesto a la Renta determinado de la suma matemática de los siguientes rubros del balance general y del estado de resultados del ejercicio anterior:

- ✓ 0,2% del patrimonio total
- ✓ 0,2% del total de costos y gastos deducibles para efecto del impuesto a la renta
- ✓ 0,4% del activo total, excepto cuentas por cobrar a no relacionadas y del crédito tributario del IVA e Impuesto a la Renta.
- ✓ 0,4% del total de ingresos gravables del Impuesto a la Renta

Del cálculo realizado para el anticipo del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017 asciende a USD\$0.00

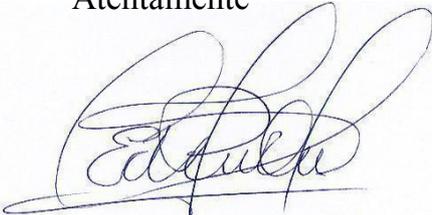
La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

Para ello, la Administración Tributaria, tiene 7 años contados a partir de la presentación de las declaraciones, para revisar la información y determinar las obligaciones tributarias de la Compañía.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Al momento de la emisión de los estados financieros y con aplicación de las NIIF'S PARA PYMES posterior a las mismas no se han producido eventos que puedan afectar el saldo de las distintas cuentas contables y por ende que incidan en la situación financiera de la Compañía.

Atentamente



Contador General