

**INMOBILIARIA ANGELITA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**1. INFORMACION GENERAL**

La compañía fue constituida según consta de la escritura pública autorizada por la Notaria Decima Tercera del Cantón Guayaquil Doctora NORMA PLAZA DE GARCIA el dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y siete. Debidamente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el cinco de agosto del mismo año.

Según consta de la escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero, abogado Marcos Díaz Casquete, el once de agosto de mil novecientos ochenta y seis, inscrita en el Registro Mercantil, el veintisiete de enero de mil novecientos ochenta y siete INMOBILIARIA ANGELITA S.A., reformo el estatuto y aumento su capital social.

Según consta de la escritura pública autorizada por el Notario Vigésimo Primero, abogado Marcos Díaz Casquete, el veintiocho de junio de mil novecientos noventa y cinco, inscrita en el Registro Mercantil, el seis de diciembre de mil novecientos noventa y cinco INMOBILIARIA ANGELITA S.A. reformo el estatuto y aumento su capital social.

Según consta de la escritura pública autorizada por el Notario Primero, Doctor Carlos Quiñonez Velásquez, el veintiuno de diciembre del dos mil uno, inscrita en el Registro Mercantil, el quince de enero de dos mil tres INMOBILIARIA ANGELITA S.A., reformo el estatuto y aumento su capital social.

Según consta de la escritura pública autorizada por el Notaria Trigésima Primera del Cantón Guayaquil, Doctora Natacha Leonor Roura Game de Hoheb, el veintiocho de agosto del dos mil siete, inscrita en el Registro Mercantil, el veinticuatro de octubre de dos mil siete, INMOBILIARIA ANGELITA S.A., fijo un nuevo capital social, aumento su capital social y reformo el Estatuto social.

Según consta de la escritura pública autorizada por el Notaria Decima Cuarta Suplente, Trigésima Primera del Cantón Guayaquil, Abogada Vilma Francisca Álava Ramírez, el ocho de julio del dos mil ocho, inscrita en el Registro Mercantil, el dos de septiembre del dos mil ocho, INMOBILIARIA ANGELITA S.A., fijo un nuevo capital social, aumento su capital social y reformo el Estatuto social.

La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el veinte de septiembre del dos mil doce resolvió: Reformar el estatuto social todo ello en conformidad con la correspondiente copia certificada del Acta de Junta General Universal de Accionistas celebrada el veinte de septiembre del dos mil doce, que se adjunta a la presente escritura. Se faculto expresamente a la señora Piedad Marriott de Viteri, para que en su calidad de Gerente, representante legal de la Compañía, mediante escritura pública ante el Notario Interino Decimo Cuarto del Cantón Guayaquil Doctor Javier Gonzaga Tama e inscrita en el registro mercantil de Guayaquil el doce de diciembre del dos mil doce.

## **2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Tal como lo requiere NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIC's y NIIF's vigentes al 31 de diciembre del 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's):**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF's a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con NIIF's.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF's el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

### **2.2 Período contable**

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA ANGELITA S.A. corresponden al período comprendido entre el 1º de enero y 31 de diciembre del 2017.

### **2.3. Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico.

### **2.4 Estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF's requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el

proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros, la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

## 2.5 Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<b>Nuevas NIIF's</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2015
NIIF 10, Estados Financieros Consolidado	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
<b>Enmiendas a NIIF's</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIC 1, Presentación de Estados Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de Julio del 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2014
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2013
Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12. Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados.	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de enero del 2014
<b>Nuevas Interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 20, Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie	Períodos anuales iniciados en o después del 1º de Enero del 2013

La administración de INMOBILIARIA ANGELITA S.A. estima que la aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tendrán un impacto significativo en los Estados

Financieros de la empresa.

## **2.8 Transacciones en moneda extranjera**

**Moneda Funcional y de Presentación:** Las partidas incluidas en los estados financieros de INMOBILIARIA ANGELITA S.A. se valoran utilizando la moneda de uso local en el Ecuador. La moneda funcional es el Dólar de los Estados Unidos de Norte América, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros de la compañía.

## **2.9 Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. El efectivo y los equivalentes del efectivo comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

Los sobregiros bancarios se incluyen en los préstamos registrados dentro de los pasivos corrientes del estado de situación financiera.

## **2.10 Activos financieros**

Se reconoce activos financieros en el momento que se adquiere los derechos contractuales de los mismos.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, son clasificados en su reconocimiento inicial como préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros a valor justo a través de resultados, inversiones mantenidas hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta. Donde es permitido y apropiado, se analiza si es adecuada esta designación al cierre de cada ejercicio.

## **2.11 Cuentas por Cobrar comerciales y cuentas por cobrar**

Corresponden a activos financieros con pagos fijos no negociados en un mercado activo. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por cobrar otorgados a clientes. Las NIIF’s indican que tras su reconocimiento inicial, se valoricen a su costo amortizado.

La compañía ha registrado las cuentas por cobrar a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar están dentro de las políticas normales de la empresa y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

## **2.12 Intangibles**

**Licencias de Programas informáticos:** Las licencias adquiridas de programas informáticos son capitalizadas, al valor de los costos incurridos en adquirirlas. Estos costos se amortizan durante el tiempo que estipule el contrato (3 a 5 años). Si se trata de licencias perpetuas, se reconocen directamente en el gasto del periodo en que se incurre en ellas.

### **2.13 Propiedades, plantas y equipos**

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio	10 años
Instalaciones	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años
Otros activos fijos tangibles	20 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

Un perito independiente realizó un avalúo sobre otros terrenos y edificios para determinar su valor razonable, de conformidad con NIIF 1 al 31 de diciembre del 2011, acogiéndose a la exención de revaluación como costo atribuido.

### **2.14 Propiedades de inversión**

Propiedades de inversión son propiedades tales como terrenos o edificios que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, sin uso en la producción de bienes o servicios, o para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios.

A la fecha de cierre de los estados financieros no se presentan cifras en el rubro de Propiedades de Inversión.

### **2.15 Costos por intereses**

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los otros costos por intereses se registran en el estado de resultados integrales en el periodo que se incurre en ellos.

### **2.16 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros**

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y el deterioro de su valor se avala anualmente. Los activos sujetos a amortización o depreciación se revisan en cuanto al deterioro del valor cuando los sucesos o cambios de las circunstancias indican que el valor según libros no puede recuperarse. Una pérdida por deterioro se reconoce por el monto del exceso del valor según libros en comparación con su monto recuperable, el cual representa el valor más alto entre el valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. Para evaluar el deterioro, los activos se agrupan a su nivel más bajo para el cual existen flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

A la fecha de cierre de los estados financieros no se presentan cifras en este rubro.

### **2.17 Activos no corrientes mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes destinados para la venta se reconocen al menor entre el valor libros y el valor razonable menos los costos para su venta.

Los activos son clasificados en este rubro, cuando el valor contable puede ser recuperado a través de una venta que sea altamente probable de realizar y que tendrá disponibilidad inmediata en la condición en que se encuentra.

Al cierre de los presentes estados financieros la Sociedad no posee este tipo de activos.

### **2.18 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su costo amortizado. La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta costos financieros.

Dentro de los Pasivos financieros la compañía presenta Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores, Obligaciones Bancarias y Otras obligaciones corrientes u otras cuentas por Pagar.

### **2.19 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales**

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son bajos, generalmente hasta 90 días.

#### **2.20 Obligaciones Bancarias**

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

#### **2.21 Otras Obligaciones Corrientes**

Este grupo comprende principalmente las obligaciones con Empleados, así como las obligaciones con el IESS y el SRI.

#### **2.22 Capital Social**

El capital social de INMOBILIARIA ANGELITA S.A. está representado por participaciones que se registran al monto de la contraprestación recibida.

#### **2.23 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos de la Compañía se deben a arriendos de oficinas.

### **3. ESTIMACIONES CONTABLES, JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

La preparación de los presentes estados financieros con arreglo a las NIIF's exige el uso de ciertas estimaciones y juicios que afectan los montos de activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes en las fechas de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados integrales.

Las estimaciones y criterios usados 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.

#### **4.- ACTIVO CORRIENTE**

En lo que respecta al Activo Corriente de la Compañía tiene un valor de \$ 51.791,59 que corresponde a Bancos \$ 46.244,93 Retenciones en la Fuente 2013 por \$1.564,54 Retenciones en la Fuente 2017 \$1.416 y Anticipo de Impuesto a la Renta de \$ 2.566,12

## 5.- ACTIVO FIJO

El Activo Fijo que posee la Compañía es una casa ubicada en la Puntilla de Samborondón y Oficinas en el Edificio Marriott Luque.

## 6.- PASIVO CORRIENTE

<b>Cuentas</b>	<b>Valor</b>
Iva a Pagar	\$ 54,00
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTE</b>	<b>\$ 54,00</b>

## 7.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2017 la Compañía INMOBILIARIA ANGELITA S.A. tiene un Capital Social de \$ 28.793,84 correspondiente a 719.846 acciones ordinarias de \$ 0.04 centavos