

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Contenido

Página

Notas a los estados financieros

2 – 13

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

INTRODUCCION

El presente informe refleja la situación de la empresa al 31 de diciembre del 2015, es el resultado de las operaciones comprendidas entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2015, se incluye el Estado de Resultados, el Estado de Situación Financiera, su variación con respecto al año 2014 y Estado de cambio en el Patrimonio, así como los respectivos Anexos y Notas Aclaratorias que forman parte integral de los Estados Financieros, los cuales han sido elaborados de acuerdo con los Principios de Contabilidad.

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

INMOBILIARIA SALDU S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2015

	NOTAS	2.015	2.014	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	NOTA 3	15.403,44	12.843,18	2.560,26
ACTIVOS FINANCIEROS	NOTA 4	95.573,27	178.576,61	-83.003,34
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE	NOTA 5	6.330,03	7.999,91	-1.669,88
TOTAL ACTIVO CORRIENTES		117.306,74	199.419,70	-82.112,96
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	NOTA 6	15,92	231,68	-215,76
PROPIEDADES DE INVERSION	NOTA 7	779.344,26	779.344,26	0,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		779.360,18	779.575,94	-215,76
TOTAL DE ACTIVOS		896.666,92	978.995,64	-82.328,72
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 8	13.057,41	55.560,60	-42.503,19
PROVISIONES	NOTA 9	0,00	0,00	0,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	NOTA 10	677,02	2.030,97	-1.353,95
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELAC	NOTA 11	0,00	34.007,02	-34.007,02
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		13.734,43	91.598,59	-77.864,16
PASIVO NO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS / RE	NOTA 11	0,00	0,00	0,00
Locales		0,00	0,00	0,00
ANTICIPO DE CLIENTES		0,00	0,00	0,00
Locales		0,00	0,00	0,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0,00	0,00	0,00
TOTAL DE PASIVOS		13.734,43	91.598,59	-77.864,16
PATRIMONIO				
PATRIMONIO NETO				
CAPITAL SOCIAL	NOTA 12	800,00	800,00	0,00
RESERVAS		7.236,44	7.236,44	0,00
RESULTADOS ACUMULADOS		873.621,25	872.011,22	1.610,03
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.274,80	7.349,39	-6.074,59
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		882.932,49	887.397,05	-4.464,56
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		896.666,92	978.995,64	-82.328,72

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

INMOBILIARIA SALDU S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de Diciembre del 2015

INGRESOS	NOTAS	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	NOTA 13	
PRESTACION DE SERVICIOS		18.006,00
Servicios de Alquiler	18.006,00	
Rendimientos Financieros	0,00	
COSTO DE VENTAS	NOTA 14	0,00
Otros Costos Indirectos	0,00	
GANANCIA BRUTA EN VENTAS		18.006,00
OTROS INGRESOS		0,00
OTROS INGRESOS	0,00	
GASTOS	NOTA 14	16.506,24
GASTOS ADMINISTRATIVOS	16.497,35	
GASTOS FINANCIEROS	8,89	
UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES		1.499,76
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		224,96
UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA		1.274,80
IMPUESTO A LA RENTA 22%		0,00
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		1.274,80

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

INMOBILIARIA SALDU S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Al 31 de Diciembre del 2015 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)									
	NOTAS	CAPITAL	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	GANANCIAS ACUMULADAS	ADOPCION NIIF 1ERA VEZ	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL PERIODO	
SALDO AL 01-ENE-2015		800,00	400,76	6.835,68	17.230,84	807.969,16	46.811,22	7.349,39	887.397,05
Aumento de Capital									0,00
Aportes futura Capitalización									0,00
Otros Cambio					1.610,03			-7.349,39	-5.739,36
Ganancia Neta del Periodo								1.274,80	1.274,80
SALDO AL 31-DIC-2015		800,00	400,76	6.835,68	18.840,87	807.969,16	46.811,22	1.274,80	882.932,49

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Objeto Social

INMOBILIARIA SALDU S.A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador en Diciembre de 1977 con el nombre de INMOBILIARIA SALDU S.A., es una persona jurídica legalmente autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador con número de expediente 9194, su actividad principal es Alquiler de Bienes Inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1. Declaración de cumplimiento**– Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF-PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2. Bases de Elaboración** – Los estados financieros de INMOBILIARIA SALDU S.A., comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF Pymes.

- 2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo** -Incluye aquellos activos financieros altamente líquidos y depósitos e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses. (NOTA 3)

- 2.4. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**-Se registran a valor razonable. La compañía provee sus servicios, principalmente con un crédito de 15 días máximo plazo, todas las ventas están respaldadas legalmente mediante comprobantes de ventas autorizados.

Las cuentas por cobrar a compañías no relacionadas, no incluyen intereses.
(NOTA 4)

- 2.5. Impuestos Corrientes** – Son valores retenidos por concepto de IVA o Retenciones que constituyen en crédito Tributario para la determinación del Impuesto a la Renta del contribuyente, quien podrá disminuirlo del total del impuesto causado en su declaración anual (NOTA 5)

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

2.6. Propiedades y Equipos

2.6.1. Medición en el reconocimiento inicial - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición.

2.6.2. Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, el mobiliario, maquinaria y equipo son registrados al costo menos la depreciación Acumulada. (NOTA 6)

2.7. Propiedades de Inversión - El Edificio que tiene Inmobiliaria Saldu S. A. genera beneficios económicos por medio de su arriendo, la política de la empresa es presentar el activo alquilado bajo el concepto de propiedad de inversión de acuerdo con la sección 16 de las NIIF PYMES.

La definición que se indica en el párrafo 16.2 de las NIIF PYMES Sección 16 "Las propiedades de inversión son propiedades tales como terrenos o edificios (o parte de un edificio) que mantiene el dueño para obtener rentas, plusvalía o ambas y no para uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos o para su venta en el curso normal de las operaciones".

2.7.1. Medición en el reconocimiento inicial - La compañía mediará las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tales como gastos legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de la propiedad y otros costos de transacción. Si los pagos se aplazan mas allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Cuando la propiedad es construida por el mismo propietario determinará los costos de acuerdo a los párrafos 17, 10 a 17,14 (sobre Propiedad Planta y Equipos).

2.7.2. Transferencias - Cuando no esté disponible una medición fiable del valor razonable de una propiedad de inversión la compañía transferirá a partir de ese momento la partida como Propiedades Planta y Equipos, hasta que vuelva a estar disponible el valor razonable, siendo el valor en libros su costo y explicándose que se trata de un cambio de circunstancias no de política contable. También se realizará la transferencia cuando la propiedad deje de cumplir con las características de propiedad de inversión. Se revelará el método empleado en la determinación del valor razonable, como fue medido el valor razonable, si está basada en el método de tasación por un tasador independiente, de reconocida calificación profesional y con suficiente experiencia en la zona y categoría de propiedad de inversión valorada.

2.7.3. Medición posterior al reconocimiento - Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha de presentación, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. La compañía contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17. (NOTA 7)

2.8. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable, se reconoce una cuenta por pagar al importe sin descontar de la cuenta por pagar en efectivo, su costo suele ser el mismo precio de la factura.

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. No devengan intereses. (NOTA 8)

El período de crédito promedio para la compra de bienes es de 30 días, todas las Cuentas se respaldan en comprobantes de ventas legalmente autorizados.

- 2.9. Provisiones** – Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. (NOTA 9)

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente del referido flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso, y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

- 2.10. Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

El impuesto diferido se reconoce cuando se presenten una diferencia fiscal temporaria según la siguiente política:

2.10.1. 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 las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario – SRI (Servicio de Rentas Internas), al final de cada período.

2.10.2. Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se 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.

2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. (NOTA 10).

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

2.11. Cuentas por pagar Diversas / Relacionadas – Se reconoce como pasivo corriente a las cuentas por pagar producto de la actividad del negocio a personas o compañías relacionadas, cuyo vencimiento no excede de un año a partir de la fecha de cierre del ejercicio. (NOTA 11)

2.12. Reconocimiento de ingresos– Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1. Venta de servicios – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los servicios; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. (NOTA 13)

2.13. Costos y gastos - Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. (NOTA 14)

2.14. Unidad Monetaria - A partir de Enero 10 del 2000 el Gobierno Nacional decretó un tipo de cambio fijo de S/. 25.000 (Sucres) por cada Dólar de EEUU, como primer paso del proceso de dolarización, las leyes actuales confirman que el Ecuador ha adoptado el Dólar de los EEUU como medio circulante de dinero, dicho cambio ha originado entre otros los siguientes factores: baja en tasas de interés, recesión de la economía, disminución del poder adquisitivo, incremento de los índices de inflación.

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo en efectivo en banco es:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Banco Guayaquil	15.403,44	12.843,18
Total - Efectivo y Equivalente al Efectivo	15.403,44	12.843,18

4. CUENTAS POR COBRAR, OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las Cuentas por Cobrar, es como sigue

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Arriendos por Cobrar	3.911,68	6.648,88
Deudores Varios	91.661,59	171.927,73
Total - Cuentas por Cobrar	95.573,27	178.576,61

5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Producto de las ventas por arriendo la compañía en el año 2015 muestra de retenciones:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Retención en la Fuente	1.107,36	2.877,12
Crédito Tributario	9,30	0,00
Anticipo Impuesto a la renta	2.952,82	2.924,64
Crédito Tributario Impto. Renta	2.260,55	2.198,15
Total Crédito Tributario a favor	6.330,03	7.999,91

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El detalle de activo fijo es el siguiente:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Maquinarias y Equipos	2.397,26	2.397,26
(-) Depreciación acu... propiedades, equipos de Computación	-2.381,34	-2.165,58
Total de Activo Fijo	15,92	231,68

Los activos fijos están registrados según su costo de adquisición. La depreciación de los activos fijos se realiza en los siguientes porcentajes:

- Maquinarias y equipos 10 %

7. PROPIEDAD DE INVERSION

Luego de su reconocimiento inicial las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Terrenos	80.844,86	80.844,86
Edificios	727.603,72	727.603,72
(-) depreciación acumulada propiedades de inversión	-29.104,32	-29.104,32
Total de Propiedades de Inversión	779.344,26	779.344,26

- Edificios 5%

8. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas por pagar, es como sigue:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Proveedores locales	10.461,50	55.560,60
Otras Cuentas por pagar	2.595,91	0,00
Total Cuentas por Pagar y Relacionadas Locales	13.057,41	55.560,60

9. PROVISIONES

Un resumen de las provisiones es como sigue:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Otras cuentas por pagar	0,00	0,00
Total Cuentas por Pagar	0,00	0,00

INMOBILIARIA SALDU S.A.**Notas a los estados financieros**

31 de diciembre del 2015

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Comprende el valor por impuesto a la renta por pagar del año a declarar. Impuestos con la administración tributaria y demás entidades:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Con la Administración Tributaria	0,00	298.63
Impuesto a la Renta por Pagar	0,00	0,00
Obligaciones con el IESS	79.95	77.41
Décimo tercer sueldo	30,85	29,85
Décimo cuarto sueldo	295,00	283,33
vacaciones	46,26	44,80
Participación Trabajadores por Pagar	224,96	1296,95
Total de Obligaciones Corrientes	677,02	2.030,97

La compañía no ha recibido notificaciones de glosas fiscales en cuanto a las declaraciones y pagos de sus impuestos.

El Pasivo por el IESS corresponde a las aportaciones patronales y personales del año 2015.

El pasivo por beneficios de ley a empleados corresponden a los beneficios sociales a empleados

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS RELACIONADAS

Comprende el valor por cuentas y documentos diversas/relacionadas y anticipo de clientes:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Cuentas por Pagar Varios.	0,00	27.976,06
Anticipo de clientes	0,00	166,96
Valores en Garantías	0,00	5.864,00
Total Cuentas y Doc. Diversas Relacionadas	0,00	34.007,02

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2015, representa 800 acciones, de valor nominal US\$1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2015

13. INGRESOS

Los ingresos procedentes del alquiler de un bien inmueble en el año 2015:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Alquiler de Bien Inmueble	18.006,00	35.964,00
Total de Ingresos	18.006,00	35.964,00

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Se detallan gastos por su naturaleza incurridos:

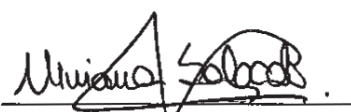
	<u>2015 US \$</u>	<u>2014 US \$</u>
Sueldos, Salarios y Demás Remuneraciones	4.441,68	4.299,12
Aportes a la Seguridad Social (incluidos Fondos de Reserva)	909,60	877,44
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	920,91	880,44
Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	1.620,00	1.620,00
Suministros, Herramientas, materiales y repuestos	174,05	0,00
Mantenimiento y Reparaciones	3.851,33	0,00
Impuestos, Contribuciones y Otros	4.142,33	3.802,56
Depreciaciones	215,76	14.768,04
Gastos Financieros	8,89	0,00
Otros Gastos	221,69	1.070,06
Total Gastos	16.506,24	27.317,66

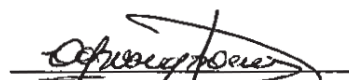
15. EVENTO SUBSECUENTE

La compañía no ha presentado eventos subsecuentes que deban ser revelados o contabilizados en sus Estados Financieros.

16. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la compañía en Abril 15 del 2016, y serán presentados a los accionistas y Junta directiva para su aprobación.


Ing. Viviana Salgado
Gerente


CPA Edward Herrera
Contador