

INMOBILIARIA SALDU S.A.

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Notas a los estados financieros	2 – 14

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

INTRODUCCIÓN

El presente informe refleja la situación de la empresa al 31 de diciembre del 2016, es el resultado de las operaciones comprendidas entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2016, se incluye el Estado de Resultados, el Estado de Situación Financiera, su variación con respecto al año 2015 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 2016

INMOBILIARIA SALDU S.A.				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
Al 31 de Diciembre del 2016				
	NOTAS	2,016	2,015	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	NOTA 3	2,235.53	15,403.44	-13,167.91
ACTIVOS FINANCIEROS	NOTA 4	83,709.33	95,573.27	-11,863.94
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE	NOTA 5	1,431.59	6,330.03	-4,898.44
TOTAL ACTIVO CORRIENTES		87,376.45	117,306.74	-29,930.29
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	NOTA 6	0.00	15.92	-15.92
PROPIEDADES DE INVERSION	NOTA 7	779,344.26	779,344.26	0.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	NOTA 8	15,344.15	0.00	15,344.15
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		794,688.41	779,360.18	15,328.23
TOTAL DE ACTIVOS		882,064.86	896,666.92	-14,602.06
INMOBILIARIA SALDU S.A.				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
Al 31 de Diciembre del 2016				
	NOTAS	2,016	2,015	VARIACION
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	NOTA 9	2,798.43	13,057.41	-10,258.98
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	NOTA 10	871.22	677.02	194.20
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS		0.00	0.00	0.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3,669.65	13,734.43	-10,064.78
PASIVO NO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOCUMENTOS DIVERSAS / RELACIONADAS				
ANTICIPO DE CLIENTES				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0.00	0.00	0.00
TOTAL DE PASIVOS		3,669.65	13,734.43	-10,064.78
PATRIMONIO				
PATRIMONIO NETO				
CAPITAL SOCIAL	NOTA 11	800.00	800.00	0.00
RESERVAS				
Reserva Legal		400.76	400.76	0.00
Reserva Facultativa		6,835.68	6,835.68	0.00
RESULTADOS ACUMULADOS				
Ganancias (Pérdidas) Acumulados		14,285.73	18,840.87	-4,555.14
Resultados Acumulados Adopción NIIF 1era Vez		807,969.16	807,969.16	0.00
Reserva de Capital		46,811.22	46,811.22	0.00
RESULTADO DEL EJERCICIO				
Ganancia (Pérdida) Neta del Período		1,292.66	1,274.80	17.86
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		878,395.21	882,932.49	-4,537.28
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		882,064.86	896,666.92	-14,602.06

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

INMOBILIARIA SALDU S.A.			
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Al 31 de Diciembre del 2016			
INGRESOS	NOTAS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
PRESTACION DE SERVICIOS	NOTA 12	11,760.00	11,760.00
COSTO DE VENTAS			0.00
GANANCIA BRUTA EN VENTAS			11,760.00
OTROS INGRESOS			0.00
GASTOS	NOTA 13	9,596.12	9,596.12
UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES			2,163.88
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES			0.00
UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA			2,163.88
IMPUESTO A LA RENTA 22%			871.22
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO			1,292.66

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

INMOBILIARIA SALDU S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Al 31 de Diciembre del 2016 (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-2016		800.00	400.76	6,835.68	18,840.87	807,969.16	46,811.22	1,274.80	882,932.49
Aumento de Capital									0.00
Aportes Futura Capitalización									0.00
Otros Cambio					-4,555.14			-1,274.80	-5,829.94
Ganancia Neta del Período								1,292.66	1,292.66
SALDO AL 31-DIC-2016		800.00	400.76	6,835.68	14,285.73	807,969.16	46,811.22	1,292.66	878,395.21

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

INMOBILIARIA SALDU S.A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)	
	Al 31 de Diciembre 2,016
ACTIVIDADES DE OPERACION	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	23,623.94
Pagos a y por Cuenta de Empleados	-224.96
Otros pagos por actividades de operación	-9,596.12
Impuestos a las ganancias pagados	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-5,796.68
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	8,006.18
ACTIVIDADES DE INVERSION	
Otras entradas (salidas) de efectivo	-21,174.09
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION	-21,174.09
ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
Otras entradas (salidas) de efectivo	0.00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	0.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-13,167.91
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	15,403.44
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	2,235.53

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

1. INFORMACIÓN 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. POLÍTICAS 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 2016, 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 2016. 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 2016

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 más 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. Otros activos no corrientes – Comprende activos financieros e intangibles que:

- (a) no se pretende vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la entidad;
- (b) no se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- (c) no se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha del balance;

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

(d) no se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7 Estado de flujos de efectivo), cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance. (NOTA 8)

- 2.9. 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.

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.

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.

(NOTA 9)

- 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).

- 2.11. Patrimonio** – Aunque el patrimonio neto ha quedado definido, es un residuo o resto, puede subdividirse a efectos de su presentación en el balance de situación general. Por ejemplo, en una sociedad por acciones pueden mostrarse por separado los fondos aportados por los accionistas, las ganancias pendientes de distribución, las reservas específicas procedentes de beneficios y las reservas por ajustes para mantenimiento del

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

Capital. Tal clasificación puede ser relevante para las necesidades de toma de decisiones por parte de los usuarios de los estados financieros, en especial cuando indican restricciones, sean legales o de otro tipo, a la capacidad de la empresa para distribuir o aplicar de forma diferente su patrimonio neto. También puede servir para reflejar el hecho de que las partes con intereses en la propiedad de la empresa, tienen diferentes derechos en relación con la recepción de dividendos o el reembolso del capital. **(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 12)**

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 13)**

2.14. Unidad Monetaria - A partir de Enero 10 del 2000 el Gobierno Nacional decretó un tipo de cambio fijo de S/. 25.000 (Suces) 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 2016

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo en efectivo en banco es:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Banco Guayaquil	2.235,53	15.403,44
Total - Efectivo y Equivalente al Efectivo	2.235,53	15.403,44

4. CUENTAS POR COBRAR, OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las Cuentas por Cobrar, es como sigue

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Arriendos por Cobrar	3.911,68	3.911,68
Deudores Varios	79.797,65	91.661,59
Total - Cuentas por Cobrar	83.709,33	95.573,27

5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Producto de las ventas por arriendo la compañía en el año 2016 muestra de retenciones:

	<u>2015 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Retención en la Fuente	940,80	1.107,36
Crédito Tributario	-	9,30
Anticipo Impuesto a la renta	-	2.952,82
Crédito Tributario Impto. Renta	490,79	2.260,55
Total Crédito Tributario a favor	1.431,59	6.330,03

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El detalle de activo fijo es el siguiente:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Maquinarias y Equipos	2.397,26	2.397,26
(-) Depreciación acu... propiedades, equipos de Computación	-2.397,26	-2.381,34
Total de Activo Fijo	-	15,92

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 %

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

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

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 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. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de los otros activos no corrientes, es como sigue:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Otras Cuentas por pagar	15.344,15	-
Total Otros activos No Corrientes	15.344,15	-

9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

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

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Proveedores locales	121,50	10.461,50
Otras Cuentas por pagar	2.676,93	2.595,91
Total Cuentas por Pagar y Relacionadas Locales	2.798,43	13.057,41

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>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Con la Administración Tributaria	-	-
Impuesto a la Renta por Pagar	871,22	-
Obligaciones con el IESS	-	79,95
Décimo tercer sueldo	-	30,85
Décimo cuarto sueldo	-	295,00
Vacaciones	-	46,26
Participación Trabajadores por Pagar	-	224,96
Total de Obligaciones Corrientes	871,22	677,02

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

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

11. PATRIMONIO

11.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2016, representa 800 acciones, de valor nominal US\$ 1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

12. INGRESOS

Los ingresos procedentes del alquiler de un bien inmueble en el año 2016:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Alquiler de Bien Inmueble	11.760,00	18.006,00
Total de Ingresos	11.760,00	18.006,00

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Se detallan gastos por su naturaleza incurridos:

	<u>2016 US \$</u>	<u>2015 US \$</u>
Sueldos, Salarios y Demás Remuneraciones	867.43	4,441.68
Aportes a la Seguridad Social (incluidos Fondos de Reserva)	177.64	909.60
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	187.56	920.91
Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	1,620.00	1,620.00
Suministros, Herramientas, materiales y repuestos	20.00	174.05
Mantenimiento y Reparaciones		3,851.33
Impuestos, Contribuciones y Otros	4,251.26	4,142.33
Depreciaciones	15.92	215.76
Gastos Financieros	25.24	8.89
Otros Gastos	2,079.10	221.69
Desahucio	287.02	-
Promoción y publicidad	24.39	-
Servicios públicos	40.56	-
Total Gastos	9,596.12	16,506.24

INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2016

14. EVENTO SUBSECUENTE

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

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la compañía en abril 15 del 2017, y serán presentados a los accionistas y Junta directiva para su aprobación.



Ing. Viviana Salgado
Gerente



CPA Edward Herrera
Contador