NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE INMOBILIARIA ECUATORIANA NORTEAMERICANA CIA LTDA. 2016

NOTA No. 1 Entidad Reportante

La compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA NORTEAMERICANA CIA LTDA Con Ruc 1791770951001 con domicilio principal en la ciudad Quito, constituida mediante Escritura Publica otorgada ante la Notaria Novena del cantón de Quito el 14 de noviembre del 2000; aprobada por la Superintendencia de Compañías el 22 de Febrero del 2001.

Fecha de corte Estados Financieros: Diciembre 31 de 2016

NOTA No. 2 Principales políticas y prácticas contables

Sistema Contable La contabilidad y los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA NORTEAMERICANA CIA LTDA, se ciñen a las normas y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas, disposiciones de la Superintendencia de Compañías y normas legales expresas en Ecuador.

Unidad Monetaria De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la compañía para las cuentas de Balance y Estado de Resultados es el dólar estadounidense.

Bases de Presentación Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías

Propiedad Planta y Equipo Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

Concepto	Vida útil
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

Inmuebles	$ 270.805,36	Valor del Costo de Inmuebles al 31/12/2016

Cuentas comerciales a pagar Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Cuentas Por Pagar Relacionadas Socios	$ 128.810,19	Valor al 31/12/2016 de las cuentas por a socios Sra Robalino López Zulma Elizabeth anteriormente se encontraba con un saldo de $158.843,66 pero mediante acta de junta la Sra Sra Robalino López Zulma decidió asumir las pérdidas acumuladas totales.
Otras cuentas por pagar relacionadas	$ 32.630.26	Valor al 31/12/2016

Obligaciones con Instituciones Financieras Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se difieren hasta que se produce la

disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La compañía al corte 31/12/2016 no tiene deudas con instituciones financieras.

Capital Sucrito y pagado.- Al 31 de Diciembre del 2016 el capital de la Compañía es de $400,00 los cuales se encuentran de acuerdo al siguiente detalle:

Identificación	Apellidos y Nombres	Capital
1707398176	ROBALINO LOPEZ ZULMA ELIZABETH	396,00
1703390870	ROBALINO YEPEZ RUTH ELIZABETH	4,00
Totales		400,00

Reserva Legal .- De acuerdo con la ley, la reserva legal para las compañías de responsabilidad limitada, en cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, el 5% para este objeto, la cual formará un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social.

Reserva Legal	$ 4,359,22	Reserva Acumulada al 31/12/2016

Utilidades Acumuladas No distribuidas.- Son las Utilidades no Distribuidas de acuerdo al siguiente detalle:

Utilidades Acumuladas No Distribuidas	$ 13.653,40	Utilidades Acumuladas no Distribuidas al 31/12/2016

Pèrdidas Acumuladas.- Son las Pèrdidas Acumuladas de acuerdo al siguiente detalle:

Pèrdidas Acumuladas	Año
2008	$ 14.037,15
2009	$ 15.996,32
2010	0
2011	0
2012	0
2013	0
2014	0
2015	0
2016	-30.033.47
Acumuladas al 31/12/2016	**$ 0.00**

La Sra Robalino López Zulma Elizabeth asumió el valor de las pérdidas acumuladas; aquí se comenta un extracto del acta con fecha 12 de Marzo del 2016:

....“La Sra. Robalino López Zulma Elizabeth socia comento la compañía está en disolución ya que las pérdidas acumuladas de la compañía al 31/12/2015 superan el 50% del capital más las reservas; a ella se le debe por concepto de préstamos la cantidad de $158.843,66 por lo que indico que ella asume la pérdida por $30.033,47 para que se supere la causal de disolución. “....

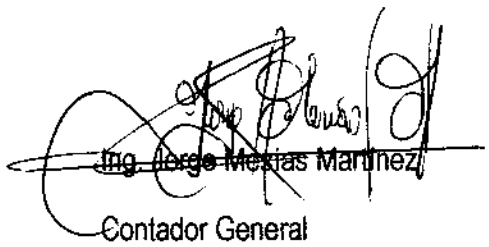
Reconocimiento de ingresos Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

Reconocimiento de costos y gastos Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio

En el año 2016 No existieron Ingresos ni Gastos.

Situación Fiscal Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

Atentamente;



Ing. Jorge Mesías Martínez

Contador General