

# ***COMPAÑÍA INMOBILIARIA MARIBOS C.A.***

## **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 01 DE ENERO DEL 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de COMPAÑÍA INMOBILIARIA MARIBOS C.A. en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

## INDICE

|                                                                                                |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ENTORNO .....                                              | 2 |
| NOTA 2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS ..... | 2 |
| 2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA .....                                                               | 2 |
| 2.2 PERÍODO CONTABLE .....                                                                     | 2 |
| 2.3 BASES DE PREPARACIÓN .....                                                                 | 3 |
| 2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS .....                                                   | 3 |
| 2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN .....                                          | 3 |
| 2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO .....                                                | 3 |
| 2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES .....                                                      | 4 |
| 2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS .....                                                | 4 |
| 2.4.3.2 ESTIMACIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES .....                                                | 4 |
| 2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS .....                                                | 4 |
| 2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES .....                                                   | 4 |
| 2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO .....                                                         | 5 |
| 2.4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR .....                                                     | 5 |
| 2.4.9 OBLIGACIONES BANCARIAS .....                                                             | 5 |
| 2.4.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS .....                                                        | 5 |
| 2.4.11 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS .....                                                | 6 |
| NOTA 3 - AJUSTES POR TRANSICIÓN .....                                                          | 6 |
| NOTA 4 PRINCIPALES CUENTAS .....                                                               | 7 |
| 4.4 PATRIMONIO .....                                                                           | 7 |
| 301 CAPITAL .....                                                                              | 7 |
| 304 RESULTADOS DEL EJERCICIO .....                                                             | 8 |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE  
DICIEMBRE DE  
2016 Y 01 DE ENERO DE 2016**

**NOTA 1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ENTORNO**

**COMPAÑIA INMOBILIARIA MARIBOS C.A.** Fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 04 de Mayo de 1979, e inscrita en el Registro de la Propiedad.

La oficina de **COMPAÑIA INMOBILIARIA MARIBOS C.A.** está ubicada en la provincia de El Guayas en la ciudad de Guayaquil, en la Av. Juan Tanca Marengo por la entrada de la Coca Cola en el Km. 3.5 Edificio Propiesa. Esta sociedad se encuentra representada por el Ing. Guido Camilo Adum Boschetti como Presidente y por el Abg. Estefano Samuel Adum Boschetti como Gerente General.

El objeto social de la compañía es la dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**BASES LEGALES**

A la fecha de este informe la Compañía se rige por la Ley de Compañías, Código de Trabajo, Código de Comercio, Ley Régimen Tributario Interno, Código Civil, y demás Leyes Ecuatorianas, Constitución y Mandatos Constituyentes, así como sus Estatutos Sociales.

**NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

**2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA**

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF que afectan a la compañía, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2010 al 31 de diciembre del 2011, a las Normas Internacionales de la Información Financiera. A partir del ejercicio 2016, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2015, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**2.2 PERÍODO CONTABLE**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

**Estados de Situación Financiera:** Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2016.

**Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo:** Por el período comprendido del 01 de enero del 2016 al 31 de diciembre del 2016.

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto:** Saldos y movimientos al 31 de diciembre del 2016.

## **2.3 BASES DE PREPARACIÓN**

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **COMPañIA INMOBILIARIA MARIBOS C.A.** al 31 de diciembre del 2016, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionista en sesión celebrada con fecha 10 de abril del 2017.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

## **2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

### **2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN**

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

### **2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio.

### **2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS**

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

#### **2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. 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 a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad.

La compañía da créditos entre 15 y 30 días máximos.

#### **2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS**

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables entre las partes interesadas, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

#### **2.4.3.2 ESTIMACIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES**

La compañía para el año 2014, 2015 y 2016 no considera necesaria la provisión de cartera incobrable.

#### **2.4.4 INVENTARIOS**

Los inventarios están registrados al costo de adquisición. El costo se determina por el método de promedio ponderado

#### **2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos.

Los anticipos a empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontado.

Estas cuentas serán manejadas en base a los procedimientos que tiene la compañía.

#### **2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Se registrarán como Activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente ya sean estos por: Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

Estos rubros se presentarán, en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Activo Corriente, atendiendo a su liquidez con respecto a las demás partidas de este grupo.

#### **2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los activos se muestran a continuación:

#### **2.4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas.

#### **2.4.9 OBLIGACIONES BANCARIAS**

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

#### **2.4.10 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.

Los ingresos en esta compañía son provenientes del arrendamiento de inmuebles a empresas relacionadas con el grupo del principal accionista.

#### **2.4.11 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS**

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

#### **NOTA 3 - AJUSTES POR TRANSICIÓN**

Este es el primer período contable que **COMPAÑIA INMOBILIARIA MARIBOS C.A.** presenta sus Estados Financieros bajo NIIF. Las siguientes revelaciones son requeridas en el año de transición:

La entidad debe preparar Estados Financieros comparativos y realizar una Conciliación del Patrimonio a la fecha de transición a NIIF. La fecha de transición a NIIF es de 1 de enero del 2016 al 31 de diciembre del 2016.

Las exenciones señaladas en la NIIF 1 que la Compañía ha decidido aplicar en su proceso de adopción de NIIF son las siguientes:

Valor razonable o revalorización como costo atribuido.

La Sociedad consideró las tasaciones de determinados bienes del activo fijo como valor justo a considerar como costo atribuido al costo histórico a la fecha de transición. Dichos bienes son prácticamente la totalidad de los terrenos y selectivamente bienes inmuebles, maquinarias y equipos cuyos valores en moneda local se encontraban significativamente alejados de los valores justos determinados por las tasaciones.

En el caso de las Sociedades ecuatorianas, el grupo de bienes que no adoptó el valor justo como costo atribuido, se le asignó el costo histórico como costo atribuido a la fecha de transición.

Las explicaciones de las principales partidas que generaron las diferencias, con relación a la aplicación de las NIIF, son:

#### **NOTA 4 PRINCIPALES CUENTAS**

#### **4.4 PATRIMONIO**

##### **301 CAPITAL**

|                             | <u>31/12/2016</u> | <u>01/01/2015</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO |                   |                   |
|                             | \$ 800.00         | \$ 800.00         |
|                             | \$ 800.00         | \$ 800.00         |

Al 31 de diciembre del 2016, está representado por 800 participaciones nominativas de \$1,00.

En el Ecuador mediante el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones en su Art. 37, se busca incentivar la producción nacional y la optimización la prestación de los servicio de las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos grabables, Por lo que se redujo de manera progresiva la tasa de impuesto a la renta al 22%.

Para el año 2011 la tasa de impuesto a la renta para sociedades es de 25%, para el 2012 de 24%, para período fiscal del 2013 será el 23% y para el año 2016 será de 22%.

El rubro de obligaciones con la administración tributaria corresponde a impuestos retenidos por liquidarse en el siguiente mes.



|                               | <u>31/12/2016</u> | <u>01/01/2015</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| GANANCIAS(PERDIDAS)ACUMULADAS | \$ (00.00)        | \$ (00.00)        |
|                               | <u>\$ (00.00)</u> | <u>\$ (00.00)</u> |