

## DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

#### 1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

**DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.,** se constituye en la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, el 30 de octubre de 2010 mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Decima Primera de este cantón Dra. Liliana Montesinos Muñoz, para dedicar su actividad a la compra, venta, arrendamiento, alquiler, negociación, cambio, permuta sobre bienes inmuebles, galpones, terrenos, casas, villas, urbanizaciones y otras. Con fecha 25 de noviembre del año 2011 se procede al cambio de objeto social de **DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.,** según escritura pública celebrada ante la notaría Décimo primera de la Dra. Liliana Montesinos Muñoz en la que se establece que la actividad económica es la administración de bienes inmuebles, realizar actividades de importación y exportación, comercialización de materias primas, artículos del hogar y oficina, maquinaria nueva y usada.

#### 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

**Moneda funcional y de presentación:** Los registros contables se hallan expresados en dólares americanos (\$) unidad monetaria de la república del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación.

**Estados financieros:** La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento con lo establecido en la Resolución emitida por por la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

#### **Estimaciones y juicios contables.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el

conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

**Empresa en marcha:** Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **DESARROLLO INMOBILIARIO CHALLUABAMBA DEINMOB S. A.**, será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones.

La Compañía por lo tanto no prevé motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

**Clasificación de saldos corrientes y no corrientes:** Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o menor a un año, y los que están con vencimientos mayores como no corrientes

**Nuevas normas revisadas, e interpretaciones emitidas pero aun no efectivas:** Las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2015 y no han sido consideradas en la preparación de los estados financieros debido a que su aplicación no tiene ningún impacto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2015:

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIC 19 (enmienda)	Aclara los requerimientos relacionados con como las contribuciones de empleados o terceros que están vinculados con el servicio deben ser atribuidos a los periodos de servicios	01/02/2015
NIIF 2,3,8,13 -NIC 16,24	Mejoramiento anual, ciclo 2010-2012 a esas normas	01/01/2015
NIIF 3,16 - NIC 40	Mejoramiento anual, ciclo 2010-2013 a esas normas	01/01/2015

Las siguientes Normas Internacionales de información Financiera (NIIF), modificaciones e Interpretaciones emitidas entraran en vigor para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2016; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros por el periodo de su aplicación inicial, esto es en el año 2015.

Norma	Asunto	Fecha efectiva
NIIF 14	Cuentas por regulaciones diferidas	01/01/2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	01/01/2017
NIIF 11	Aclara la contabilización para la adquisición de un interés en la operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio conjunto	01/01/2016

NIIF 16 NIC 38	Aclara los métodos aceptables de depreciación y amortización	01/01/2016
NIIF 16 NIC 41	Aclara la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura	01/01/2016
NIIF 9	Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39	01/01/2018
NIIF 5, 7 NIC 19, 34	Mejoramiento anual, ciclo 2012-2014 a esas normas	01/01/2016
NIIF 10 NIC 28	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	01/01/2016
NIC 27	Aplicación del método del patrimonio en estados financieros independientes (separados)	01/01/2016
NIIF 10,12 NIC 28	Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación	01/01/2016
NIC 1	Iniciativa de revelación: Considera diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	01/01/2016

### Resumen de principales políticas contables

Las políticas mencionadas a continuación se aplicaron consistentemente a todos los periodos presentados en los estados financieros

#### Activos y pasivos financieros

**Activos financieros no derivados;** la compañía reconoce inicialmente los préstamos y cuentas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

**Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento;** si la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener los instrumentos de deuda hasta su vencimiento, estos se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento. Estos activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro. Los activos financieros mantenidos al vencimiento incluyen instrumentos de deuda.

**Cuentas por cobrar;** son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, estos se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Las partidas por cobrar se componen de los documentos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar.

**Pasivos financieros no derivados;** la compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros

pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción e la que la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros que son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Activos financieros no derivados; los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la compañía no considera en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrara en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para el instrumento.

La compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro específico.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimado, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la revisión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

La compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

Deterioro de activos no financieros; el valor en libros de los activos no financieros, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, si existen, entonces se estima el

---

importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora excede su importe recuperable.

Determinación del valor razonable; las políticas contables de la compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los siguientes criterios:

Cuentas por cobrar, las cuentas y documentos por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura. El valor razonable de los préstamos y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de estado de situación financiera.

Los gastos; estos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengo.

Impuesto a la renta; se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa del 22%, la cual disminuye en diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del anticipo mínimo de impuesto a la renta cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. La norma dispone que cuando el impuesto a la renta es menor al valor del anticipo, este último se convierte impuesto a la renta definitiva.

## **2.1. ESTADOS FINANCIEROS.**

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas internacionales de Contabilidad (NIIF), según regulaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

## **2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.**

La compañía no realizó la provisión para cubrir futuros riesgos de cuentas incobrables de clientes debido a que no tiene cuentas por cobrar.

## **2.3 PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.**

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la compañía entrega a sus trabajadores el 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

**2.4 IMPUESTOS TRIBUTARIOS.**

La empresa se acoge a las disposiciones legales emitidas para empresas nuevas, en lo que corresponde a Impuesto a la renta y Anticipos del mismo, en cuanto a otras disposiciones realiza todas las declaraciones de los impuestos correspondientes:

Impuesto a la Renta.  
Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta.  
Impuesto al Valor Agregado.

**2.5 DEPRECIACIONES.**

La Empresa posee bienes inmuebles cuyo valor es de \$ 661.099,13, a parte de estos bienes no posee otros activos fijos.

**2.6 INVENTARIOS.**

La empresa al 31 de diciembre de 2015 no presenta valores por estos conceptos.

**3. CAJA**

Valor disponible a diciembre 31 de 2015 \$ 1.000,00

**4. CAJA OFICINA.**

Tiene un valor pendientes en esta cuenta al finalizar el ejercicio económico de \$ 952,00

**5. BANCOS.**

Saldo disponibles en las siguientes cuentas bancarias:

Banco Produbanco	6.368,83
------------------	----------

**6. DEUDORES VARIOS.**

Valores pendientes de cobro; en esta cuenta se ha registrado anticipos entregados para realizar mejoras en los inmuebles de la empresa.

Compra de terreno Ayancay	10.939,96
Terreno Los Faiques	1.496,21
Otros	51.791,98
	64.228,15

**7. INVERISIONES NO FINANCIERAS.**

La empresa al cierre del ejercicio contaba con una inversión de \$ 618.399,04

**8. IMPORTACIONES EN TRÁNSITO.**

La empresa al cierre del ejercicio no contaba con permisos de importación.

**9. IMPUESTOS ANTICIPADOS.**

La empresa no cuenta con pagos anticipados de impuestos.

**9.1. IMPUESTOS RETENIDOS POR CLIENTES.**

La empresa no ha realizado retención de impuestos a la fecha de cierre del ejercicio.

**10. 12% I.V.A. EN COMPRAS.**

La empresa no cuenta con impuestos pagados en adquisiciones.

**11. GASTOS DE CONSTITUCION.**

La empresa ha realizado gastos para su constitución y organización por un valor de \$ 18.481,56 que los amortizara de acuerdo a las disposiciones legales.

**12. ACTIVO FIJO.**

El Activo Fijo está registrado a su precio de compra, en esta cuenta la empresa registra su activo inmueble. El movimiento de esta cuenta en el año 2013 es como sigue:

	Valor a Dic 31 2014	Incremento/ Disminución 2015	Valor a Dic 31 2015
Terreno en el Descanso	661.099,13	0,00	661.099,13

**13. SUELDOS POR PAGAR**

La empresa tiene \$ 2.198,34 por concepto de sueldos de diciembre pendientes de pago.

**14. PROVEEDORES.**

La empresa ha realizado pagos anticipados a sus proveedores por \$ 80.197,89

**15. APORTES AL I.E.S.S.**

La empresa tiene \$ 160,09 por concepto de planillas pendientes de pago.

**16. ACREEDORES VARIOS.**

Valores pendientes de pago a varios acreedores:

Sra. Maria Gabriela Crespo	193.542,37
Sra. Maria Verónica Crespo	213.953,80

Terraluna S.A.	600.000,00
	<u>1.007.496,17</u>

17. **12% I.V.A. EN VENTAS**

La empresa ha realizado transacciones en las que ha realizado estos cobros y cuenta con un valor de \$ 0,00.

18. **IMPUESTO A LA RENTA RETENIDO**

La empresa ha realizado transacciones en las que ha realizado retenciones por \$ 503,88.

19. **IMPUESTOS RETENIDOS**

La empresa ha realizado transacciones en las que ha realizado retenciones por \$ 282,81.

20. **12% I.V.A. RETENIDO**

La empresa ha realizado transacciones en las que ha realizado retenciones por \$ 569,40

21. **PROVISIÓN PARA CARGAS LABORALES.**

La empresa ha realizado las siguientes provisiones al cierre del ejercicio:

Décimo tercer sueldo	370,56
Décimo cuarto sueldo	1.033,92
Vacaciones	355,32
	<u>1.759,80</u>

22. **15% PARTICIPACION A TRABAJADORES.**

Según disposiciones legales establecidas en el Código Laboral, la compañía entrega a sus trabajadores el 15% sobre las utilidades obtenidas en el ejercicio económico antes de impuestos, en el ejercicio económico 2015 no se han generado utilidades.

23. **CAPITAL.**

El capital suscrito de la compañía es de \$ 800 dividido en 800 participaciones nominativas y ordinarias de \$ 1,00 cada una, cuyo cuadro de socios es el siguiente:

	Capital	Porcentaje
Sra. María Gabriela Crespo Jaramillo	400,00	50%
Sra. María Verónica Crespo Jaramillo	400,00	50%
	<u>800,00</u>	

25. **RESERVA FACULTATIVA.**  
La empresa aún no ha realizado reservas
26. **UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO.**  
La empresa ha obtenido perdidas en el ejercicio \$ 38.016,48
27. **TENDENCIAS.**  
Separadamente en hoja adjunta se presenta esta información.
28. **ENTORNO ECONOMICO.**  
La empresa mantiene la actividad inmobiliaria.
29. **ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.**  
Al 31 de diciembre del 2015, no existen activos ni pasivos contingentes que la administración conozca y que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros.
30. **INFORME DE TRIBUTARIO.**  
Por disposiciones legales establecidas en el R.O. 740 de enero 8 del año 2003 (Resolución 1071) el Servicio de Rentas Internas, dispone que las sociedades obligadas a tener auditoria externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales, a la elaboración de este informe la compañía se halla preparando dicha información.
31. **EVENTOS SUBSECUENTES.**  
Al 31 de diciembre del 2015 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (marzo 15 de 2016) no se han producido eventos económicos que, en opinión de gerencia, deban ser revelados o que modifiquen los estados financieros del ejercicio 2015.
-