

**NOTAS A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE  
DE 2013**

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A. con número de RUC 1790024547001, fue constituida mediante escritura pública el 31 de Octubre de 1967 y mediante escritura pública de Reactivación y Prórroga de Plazo, otorgada el 17 de agosto de 1989 ante el notario vigésimo segundo del cantón Quito Dr. Manuel José Aguirre e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 17 de Noviembre del 1989.

Su objeto social, realizar actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El capital suscrito es de USD \$ 2.400,00 divididos en 2.400 acciones de USD \$ 1.00 cada una, está compuesto de la siguiente manera:

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	ACCIONES	VALOR
1703362432	CELI CASTILLO LUZ AMERICA	ECUADOR	1271	1.271,00
1101361358	PALACIO CELI BETY MARLENE	ECUADOR	360	360,00
1100556685	PALACIO CELI ENRIQUE SALVADOR	ECUADOR	360	360,00
1101776704	PALACIO CELI MARTHA CECILIA	ECUADOR	360	360,00
1100169950	PALACIO LEON MAXIMO ENRIQUE	ECUADOR	49	49,00

Su oficina está ubicada en la Avenida Cristóbal Colón E10-85 y Plácido Caamaño en la ciudad de Quito, las actividades para las que fue constituida las desarrolla a nivel nacional.

Al cierre de los estados financieros al 31 de diciembre 2013 sus administradores son los que se indican a continuación:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Período en años
Jenny Elizabeth Tandazo	Gerente General	15/08/2011	3
Rosa Eguiguren Dávila	Presidente	19/11/2010	3

## **2. MONEDA FUNCIONAL**

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## **3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía para la preparación de sus Estados Financieros:

#### **A. Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

#### **B. Presentación de los estados financieros**

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- Estado de Resultados Integrales.- Los costos y gastos se clasificaron en función de su “naturaleza”
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Revela conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

#### **C. Ingresos**

En función de las disposiciones establecidas en la Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales y la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias, los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se lo reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

#### **D. Activos fijos y otros activos.**

##### ***Medición Inicial***

Un elemento de activos fijos, que cumpla las condiciones para ser reconocido, se medirá por su costo, entendiendo como tal, a todos aquellos rubros directamente relacionados con el o los activos hasta que se encuentren listos para ser utilizados en la forma prevista por la empresa.

##### ***Reconocimiento***

Todo bien adquirido que sea igual o superior a los siguientes valores será capitalizado, en el caso de: Muebles y Enseres y Equipos de Oficina USD\$ 150,00; Equipos de Computación y Equipo Electrónico USD\$ 200,00; Terrenos, Embarcaciones, Vehículos, Maquinarias y Edificios no tendrán restricción.

##### ***Vidas útiles***

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación a utilizar para todos los activos, serán los siguientes:

<b>Detalle del activo</b>	<b>Vida útil</b>	<b>% de depreciación</b>
Muebles y Enseres	10	10,00%
Equipo de Oficina	10	10,00%
Maquinaria	10	10,00%
Equipos de Computación	3	33,33%
Vehículos	5	20,00%
Edificios	20	5,00%

##### ***Medición posterior***

La Compañía medirá los elementos que compongan la clase de activos fijos, de acuerdo a:

Modelo de Costo para todas las clases de bienes excepto Maquinarias, inmuebles y Terrenos:

Costo
(-) Depreciación Acumulada
(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor
(=) Propiedad, Planta y Equipo.

**D. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.**

**Provisión:** La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

**Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio:** Se contrató los servicios de un actuario calificado por la Superintendencia de Compañías para la determinación de las obligaciones de carácter significativo derivadas de los beneficios post-empleo (jubilación patronal) y por terminación (desahucio).

De conformidad con lo dispuesto por el párrafo 28.18 de la Sección 28 Beneficios a los Empleados, para el reconocimiento de esta obligación, el Actuario contratado para el efecto, deberá utilizar el método de “la unidad de crédito proyectada” para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

Las utilidades o pérdidas actuariales no deben reconocerse cuando se producen variaciones normales en el sueldo, únicamente serán reconocidas si se producen cambios en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos que se deban a la variación en los siguientes factores:

- Tasas de rotación, de mortalidad, de retiros anticipados o de incremento de salarios inesperadamente altas o bajas para los empleados, así como variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica;
- El efecto de los cambios en las estimaciones de: las tasas futuras de rotación, de mortalidad, de retiros anticipados o de incremento de salarios de los empleados, así como el efecto de las variaciones en los beneficios o en los costos de atención médica cubiertos por el plan;
- El efecto de las variaciones en la tasa de descuento.

#### 4. CAJA - BANCOS

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía tiene un saldo disponible en sus cuentas de caja y bancos. A la fecha indicada existe en efectivo y sus equivalentes USD \$ 17.798,91 de acuerdo al siguiente cuadro:

*(Expresado en Dólares)*

1010104 BANCOS MONEDA NACIONAL	
101010401 Produbanco Cta. Cte. 2057123	
Produbanco Cta. Cte. 2057123	17.798,91

#### 5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar de clientes que conforman los saldos al 31 de diciembre del 2013 se presentan a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

1010205 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	
101020501 CUENTAS Y DOCS POR COBRAR CL NO RELACIONADOS NACIONALES	
CUENTAS Y DOCS POR COBRAR CL NO RELACIONADOS NACIONALES	1.384,36

Las cuentas presentadas en el cuadro anterior se generan por la prestación de servicios, ventas realizadas considerando un plazo de crédito de acuerdo a lo que establece cada contrato. Del saldo presentado, no existe indicio de deterioro de las cuentas por cobrar en vista que la cartera que tiene la Compañía siempre se ha caracterizado por ser sana y se ha recuperado la totalidad de los valores pendientes sin necesidad de invertir en gestión de cobranza.

#### 6. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2013 las cuentas por pagar a proveedores son las siguientes:

*(Expresado en Dólares)*

20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
2010301 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES	
201030101 LOCALES NO RELACIONADOS	
LOCALES NO RELACIONADOS	34,09

## 7. OBLIGACIONES CON EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Al 31 de diciembre del 2013 las obligaciones con el Servicio de Rentas Internas son las siguientes:

*(Expresado en Dólares)*

2010701 CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	
201070101 RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA	
HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS 10%	90,88
Total 201070101 RETENCIONES EN LA FUENTE RENTA	90,88
201070102 RETENCIONES EN LA FUENTE DE IVA	
RETEIVA PERSONAS NATURALES HONORARIOS 100%	109,01
Total 201070102 RETENCIONES EN LA FUENTE DE IVA	109,01
201070103 IVA VENTAS	
IVA GENERADO POR VENTAS 12%	423,34
Total 201070103 IVA VENTAS	423,34
Total 2010701 CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	623,23

## 8. DEUDAS CON EL IESS Y EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2013, las obligaciones que mantiene la compañía con los empleados son las siguientes:

*(Expresado en Dólares)*

2010703 OBLIGACIONES CORRIENTES CON EL IESS	
201070301 APORTES A I.E.S.S INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	
APORTES A I.E.S.S INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	215,00
Total 201070301 APORTES A I.E.S.S INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	215,00
Total 2010703 OBLIGACIONES CORRIENTES CON EL IESS	215,00
2010704 POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	
201070403 BENEFICIOS SOCIALES	
DECIMO CUARTO MES	265,00
DECIMO TERCER MES	833,40
Total 201070403 BENEFICIOS SOCIALES	1.098,40
Total 2010704 POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	1.098,40
20207 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	
2020701 JUBILACION PATRONAL	
JUBILACION PATRONAL	115,81
Total 2020701 JUBILACION PATRONAL	115,81
Total 2020701 JUBILACION PATRONAL	115,81
2020702 OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA EMPLEADOS	

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

2020702 OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA EMPLEADOS	
OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA EMPLEADOS	38,18
Total 2020702 OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA EMPLEADOS	38,18
Total 2020702 OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA EMPLEADOS	38,18
Total 20207 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	153,99

## 9. PATRIMONIO

Las cuentas de Patrimonio están compuestas por las siguientes cuentas:

*(Expresado en Dólares)*

<b>3 PATRIMONIO NETO</b>	<b>535.530,44</b>
3010101 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	2.400,00
30401 RESERVA LEGAL	
RESERVA LEGAL	4.265,20
30403 RESERVA DE CAPITAL	
RESERVA DE CAPITAL	18.932,76
30502 SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	
EDIFICIO	510.818,16
3060101 GANACIAS ACUMULADAS	
GANACIAS ACUMULADAS	388,63
306010201 PERDIDAS ACUMULADAS	
PERDIDAS ACUMULADAS	(2.534,95)
3070101 GANANCIA NETA DEL PERIODO	
Utilidad	1.260,64

## 10. IMPUESTO A LA RENTA

### Conciliación tributaria

La tarifa para el Impuesto a la Renta en el período 2013, se calcula en un 22% sobre las utilidades tributarias.

La compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... “Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo”.

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

La conciliación tributaria realizada por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2013 fue la siguiente:

*(Expresado en Dólares)*

**CONCILIACION TRIBUTARIA 2013**

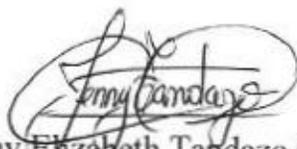
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES		5.365,69
PARTICIPACION TRABAJADORES 15%		<u>804,85</u>
UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES		4.560,84
GASTOS NO DEDUCIBLES		<u>719,37</u>
AMORTIZACION DE PERDIDAS TRIBUTARIAS		-
UTILIDAD GRAVABLE (BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO A LA RENTA)		<u>5.280,21</u>
TARIFA IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES 22%		<u><b>1.161,65</b></u>
ANTICIPO PARA EL AÑO 2013		<u>3.300,20</u>
IMPUESTO MINIMO (ANTICIPO MAYOR AL IMPTO.RTA.CAUSADO)		<u><b>3.300,20</b></u>

## 11. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, éstos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

## 12. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de cierre fiscal, no se han producido eventos que puedan afectar el saldo de las distintas cuentas contables y por ende que incidan en la situación financiera de la Compañía.



Lcda. Jenny Elizabeth Tandazo Chamba  
Gerente General



Christian Romero Shagñay  
Contador