

INMOBILIARIA AQUILIN S.A

Políticas Contables y notas explicativas a los estados financieros al 31 de Diciembre de 2012

1. Información General

INMOBILIARIA AQUILIN S.A es una sociedad de responsabilidad limitada radicada en el Ecuador constituida el 2 de diciembre del 2004. El domicilio se encuentra en la Provincia: Pichincha, Cantón: Quito, Parroquia: Benalcázar, Calle Whympfer. La empresa se dedica a realizar Actividades Inmobiliarias.

2. Bases de elaboración y Políticas contables

2.1 Bases de Elaboración y Bases de Consolidación

Los estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFS para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los Estados Financieros están presentados en el tipo de moneda (dólares estadounidenses), que se utiliza en el Ecuador como moneda local.

2.2 Políticas Contables

2.1.1 Activos

2.1.1.1 Efectivo y Equivalente de Efectivo

Esta cuenta se compone de dos cuentas, caja cuyo fondo es destinado para gastos menores tales como agua, copias, entre otros gastos, la cuenta corriente que tiene la empresa se encuentra aperturada en el banco MM Jaramillo Arteaga, misma que es utilizada para la recepción de fondos generados del giro del negocio y para realizar los pagos para el funcionamiento de la empresa.

El pago a proveedores se lo realiza de acuerdo a la fecha de vencimiento y a los fondos aprobados en el presupuesto.

2.1.1.2 Cuentas por Cobrar

Para la adquisición de algún bien o servicio se realiza 3 cotizaciones vía telefónica o por escrito dependiendo el valor, el plazo máximo que tiene el proveedor para entregar el bien y/o servicio será de acuerdo al contrato establecido.

La política establece que las cuentas por cobrar se deben liquidar como máximo 360 días, en casos especiales y previa autorización de gerencia estos plazos se pueden ampliar este plazo.

2.1.1.3 Anticipo Proveedores

La política establece que los anticipos deben ser liquidados a los 90 días, en casos especiales y previa autorización de gerencia estos plazos se pueden ampliar hasta 6 meses.

2.1.1.4 Crédito Tributario Impuesto a la Renta

En esta cuenta se registra las retenciones que realizan las sociedades de acuerdo a la tabla del Servicio de Rentas Internas.

2.1.1.5 Crédito Tributario IVA

En esta cuenta se encuentran el crédito tributario que será liquidado mensualmente de acuerdo al IVA compras y ventas que se genera mes a mes.

2.1.1.6 Anticipo Impuesto a la Renta

En esta cuenta se registra el anticipo de impuesto a la renta generado el año anterior el cual es liquidado en el siguiente año respectivamente.

2.1.1.7 Propiedad, Planta y Equipo

Para calcular la depreciación se hace desde el mes que se compra como política y el método que se utiliza en los cálculos es el método lineal.

2.1.2 Pasivos

2.1.2.1 Cuentas y Documentos Pagar Corto Plazo

Cuentas y Documentos por pagar a proveedores, en esta cuenta se detalla los proveedores locales, la política de crédito es de 360 días como periodo máximo de pago.

2.1.2.2 Obligación con la Administración Tributaria

La política es de esta al día con el SRI (Servicios de Rentas Internas), en la fecha que hay que pagar todos los impuestos, y la empresa está al día en sus obligaciones las declaraciones se las realiza dos días antes de la fecha límite establecida por el SRI que es el 18 de cada mes.

2.1.2.3 Cuentas y Documentos Pagar Largo Plazo

Cuentas y Documentos por pagar cuya permanencia es mayor a un año, por implementación de Niif los valores que se liquiden en un periodo superior se traerá a valor actual considerando la tasa pasiva referencial del 4,53% anual de acuerdo a los boletines publicados por el BCE (Banco Central del Ecuador).

2.1.2.4 Personal

La empresa no tiene personal bajo relación de dependencia.

3. Secciones NIIF aplicadas al periodo 2012

3.1 Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos

En esta sección menciona las condiciones que se deben cumplir para que se considere un instrumento financiero, las condiciones es que sea una cuenta de:

- Efectivo
- Depósitos a plazo
- Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas
- Cuentas, pagares, y préstamos por pagar y por cobrar
- Bonos e instrumentos de deuda similares
- Inversiones en acciones preferentes no convertibles y en acciones preferentes y ordinarias sin opción de venta
- Compromisos de recibir un préstamo

Para reconocer un activo financiero o pasivo financiero una entidad lo medirá al precio de la transacción, (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en el resultado), excepto si el acuerdo constituye en efecto, una transacción de financiación.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudieran incurrir en la venta u otro tipo de disposición, los instrumentos de deuda que cumplan con las condiciones del párrafo de que sean: Efectivo, cuentas por cobrar, cuenta por pagar e inversiones que se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los instrumentos de deuda que se clasificaron como activos corriente o pasivos corrientes se midieran al importe, no descontando del efectivo y otra contraprestación que se espera pagar o recibir, a menos que el acuerdo constituya, en efecto una transacción de financiación.

El costo amortizado de un activo financiero o pasivo financiero en cada fecha sobre la que se informa es del neto de los siguientes importes.

- a) El importe al que se mide del reconocimiento inicial del activo o pasivo financiero
- b) Menos los reembolsos del principal.
- c) Más o menos la amortización acumulada utilizando el método del interés efectivo de cualquier diferencia existente entre el importe en el reconocimiento inicial y el importe al vencimiento.
- d) Menos en el caso de un activo financiero, cualquier reducción (reconocimiento directamente o mediante el uso de una cuenta correctora) por deterioro del valor o incobrabilidad.

3.2 Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo

La sección 17 se aplica en la contabilización de propiedad, planta y equipo, entendiéndose como tal a los activos que son utilizados para el negocio.

El método que se está reconociendo el valor comercial de acuerdo a las cartas prediales del municipio.

3.3 Sección 22 Pasivos y Patrimonio

En cuanto a la sección 22 en las cuentas de pasivo y patrimonio indica que los instrumentos o componentes de instrumentos, que están subordinados a todas las demás clases de instrumentos se clasifican como patrimonio si imponen a la entidad una obligación de entregar a terceros una participación proporcional de los activos netos de la entidad solo en el momento de la liquidación.

Un instrumento se clasifica como pasivo si la distribución de activos netos en el momento de la liquidación está sujeta a un importe máximo.

4. Notas Explicativas a los estados financieros.

4.1 Activos

4.1.1 Efectivo y Equivalente de Efectivo

El saldo al 31 de diciembre 2013 de las cuentas:

Caja	\$ 500,00
Bancos	\$3.893,41

4.1.2 Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2012 permanece un saldo de \$3.159,99 el cual será liquidado por un periodo menor a lo establecido en las políticas por tal razón no se realiza ningún ajuste por efecto de aplicación de Niif.

4.1.3 Anticipos

Al 31 de diciembre 2012 esta cuenta no mantiene ningún saldo.

4.1.4 Crédito Tributario Impuesto a la Renta

En esta cuenta se registra las retenciones que realizan las sociedades de acuerdo a la tabla de porcentajes de retenciones establecidos por el SRI, que corresponde a la entidad el saldo al cierre del ejercicio 2013 es de \$3.426,24.

4.1.5 Crédito Tributario IVA

En esta cuenta se registra el crédito tributario por efecto de compras realizadas, este valor se va compensando con el IVA generado por las ventas de manera mensual, el saldo al cierre del ejercicio es de \$9.756,84.

4.1.6 Anticipo Impuesto a la Renta

En esta cuenta se registra anticipo de impuesto a la renta generado por el periodo 2011, mismo que deberá ser liquidado en el 2012, el saldo que permanece en esta cuenta es de \$984.74.

4.1.7 Propiedad, Planta y Equipo

A continuación se detalle el listado de los activos fijos y los ajustes generados por primera aplicación de Niif fueron aplicados de acuerdo a los impuestos prediales del año 2011 en el caso del terreno de Esmeraldas, en el caso de Galápagos se tomó la información del pago predial del 2012.

CARACTERISTICA	COSTO DE COMPRA	AVALUO	VALOR COMERCIAL
INMUEBLE GALAPAGOS		9.727,60	9.727,60
TERRENO GALAPAGOS	8.000,00	3.066,90	11.066,90
TERRENO CAMARONES	10.000,00	882,64	10.882,64
TOTAL	18.000,00	13.677,14	31.677,14

DETALLE	DEBE	HABER
TERRENOS	3.949,54	
RESULTADOS ACUM 1RA ADOP NIIF		3.949,54

DETALLE	DEBE	HABER
EDIFICIOS	9.727,60	
RESULTADOS ACUM 1RA ADOP NIIF		9.727,60

La depreciación del Edificio del año 2012 es de \$486.38.

Al 31 de diciembre se mantiene un saldo de construcciones en proceso de \$134.573,46, por la naturaleza de la cuenta no se procede a realizar ningún ajuste.

4.2 Pasivos

4.2.1 Cuentas y Documentos Pagar

El saldo de la cuenta por pagar locales al 31 de diciembre 2012 es de \$1.365,00 este valor es liquidado dentro del plazo establecido en las políticas por lo que no se aplican ajustes.

La cuenta por pagar del Exterior (Blascal) que para el año 2011 era de \$40.965,08 permanecía en este grupo de cuentas se re clasifica considerando el tiempo de vigencia a cuentas por pagar no Corrientes.

4.2.2 Obligación con la Administración Tributaria

La política es estar al día con el SRI Servicios de rentas Interna, teniendo como fecha máxima de cancelación de sus obligaciones tributarias de acuerdo al noveno dígito el 18 de cada mes lo cual se ha cumplido a cabalidad.

4.2.3 Cuentas y Documentos por Pagar Largo Plazo.

A continuación se detallan las cuentas que se encuentran en este grupo, se realiza ajuste por efecto de Niif considerando la tasa pasiva referencial del 4,53% anual de acuerdo a los boletines publicados por el BCE (Banco Central del Ecuador).

En el numeral 4.2.1 se menciona un asiento de reclasificación el cual se detalla a continuación:

DETALLE	DEBE	HABER
BLASCAL TRADER CORP CP	40.965,08	
BLASCAL TRADER CORP LP		40.965,08

En el año 2011 se encontraba en las cuentas de capital como aporte Futuras capitalizaciones el valor de \$15.843,99, este rubro para el 1 de enero del 2012 ha sido reclasificado a este grupo de cuentas y ha sido sujeto de análisis de su vencimiento, por ende se ha procedido a realizar el ajuste respectivo.

DETALLE	DEBE	HABER
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	15.843,99	
CRISTOBAL SEAVIEW S.A		15.843,99

DETALLE	VALOR	AJUSTE
BLASCAL MATRIZ PANAMA	32.000,00	5.092,29
SRA DANI ELIE	65.000,00	7.318,01
BLASCAL TRADER CORP	40.965,08	2.830,17
CRISTOBAL SEAVIEW S.A	15.843,99	1.905,11
		-
TOTAL	153.809,07	17.145,58

El asiento de ajuste se detalla a continuación.

DETALLE	DEBE	HABER
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	17.145,58	
RESULTADOS ACUMULADOS PORV 1RA ADOPCIÓN NIIFS		17.145,58

4.2.4 Empleados

La empresa no tiene personal en relación de dependencia, razón por la cual no se realiza ningún ajuste por efecto de NIIF.

WORLD ACCOUNTING SERVICES S.C.G
 World Accounting Services S.C.G 0 0 1
 RUC 1791727061001

 FIRMA AUTORIZADA