

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. Información General

INMOBILIARIA AQUILIN S.A, fue constituida en la ciudad de Quito el 02 de Diciembre del 2004, el objeto social de la Compañía son las actividades inmobiliarias.

Bases de elaboración

Los estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF 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.

Los estados financieros consolidados incorporan los estados financieros de INMOBILIARIA AQUILIN S.A. de los movimientos del año 2017.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA AQUILIN S.A. Declara que las Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.1 Políticas Contables

2.1.1 Activos

2.1.1.1 Efectivo y Equivalente de Efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en Caja y Bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de 90 días, incluyendo depósitos a plazo.

La compañía cuenta con una cuenta corriente aperturada en el Banco Produbanco, la 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.

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1.1.2 Cuentas y Documentos por Cobrar

La política establece que las cuentas por cobrar se deben liquidar máximo a los 360 días, en algún caso especial se requeriría previa autorización de gerencia para poder ampliar el plazo.

En el caso que vaya a existir cartera de cobranza dudosa correspondiente al movimiento en el año, se tiene que identificar el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras) para proceder a realizar la provisión de cartera de acuerdo al a antigüedad de la cartera.

2.1.1.3 Crédito Tributario Impuesto a la Renta

En esta cuenta se registra las retenciones que le han efectuado a la empresa producto del desarrollo de sus actividades las cuales se van liquidando de acuerdo a las declaraciones que se realizan al Servicio de Rentas Internas.

2.1.1.4 Propiedad, Planta y Equipo

Se denomina propiedad, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía, para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos.

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo contable.
- Que la compañía obtenga beneficios futuros económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo original de la propiedad, planta y equipo responsable el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de uso o puesta en marcha, así como los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación.

La depreciación de propiedad, planta y equipo se calcula por el método de línea recta, ningún otro método deberá ser utilizado si no es por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil.

La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asientan; la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante en determinado periodo.

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La vida útil para la propiedad, planta y equipo se ha estimado como sigue:

- Equipos de computación, 3 años.
- Vehículos a 5 años.
- Muebles y enseres, maquinaria y equipo, equipo de oficina y herramientas a 10 años.

Deterioro del valor de los activos.-

- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.
- Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.
- El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.
- Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.
- Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.1.1.5 Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Para el año 2017 la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Por el año 2017, las disposiciones vigentes a esa fecha establecieron que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Según la NAC- DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 de 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes hasta su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

La Administración Tributaria permite el cálculo y registro de impuestos diferidos, tal es el caso de:

- Pérdida por deterioro parcial de los inventarios- ajuste VNR.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción.
- Depreciación del valor activado por desmantelamiento de planta.
- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las provisiones diferentes a las cuentas incobrables, desmantelamientos desahucio, y pensiones jubilares.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes disponibles para la venta.
- Valuación de activos biológicos, ingresos o costos derivados de la aplicación de la técnica contable.
- Amortización futura de pérdidas tributarias- Carried-Forward.

2.1.2 Pasivos

2.1.2.1 Cuentas y Documentos Pagar (Proveedor)

Las cuentas y documentos por pagar a proveedores, la política de pago va a depender de la negociación con el proveedor pero se tiene hasta 360 días, que va desde 8 días servicios básicos, y cuentas mensuales, y compra de, insumos, suministros, hasta el plazo mayor con proveedores locales y del Exterior según el caso.

Cada semana se elabora un flujo de pagos la misma que aprueba la Gerencia Financiera y la Gerencia General y se aprueba los pagos semanales, los cuales se hace mediante cheques.

Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2017 debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1.2.2 Otras Cuentas por Pagar

Representadas principalmente por préstamos a partes no relacionadas y otras cuentas por pagar mayores.

2.1.2.3 Obligación con la Administración Tributaria

La política es de estar 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.

2.1.3 Ingresos

2.1.3.1 Ingresos por prestación de Servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, solo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad
- Es probable que la sucursal reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción
- El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como lo que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

2.1.4 Costos y Gastos

2.1.4.1 Costos y Gastos

Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

3. Secciones NIIF aplicadas al periodo 2017

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

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 es del Costo que será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

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.

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

4. Notas Explicativas

4.1 Activos

4.1.1 Efectivo y Equivalente de Efectivo

Al 31 de diciembre 2017 la empresa tiene el siguiente saldo en la cuenta bancaria:

CAJA CHICA	500,00
CAJA CHICA JEAN GAMIN	500,00
BANCO PRODUBANCO	<u>3,484,11</u>
TOTAL	4.484,11

4.1.2 Gastos y Pagos Anticipados

En esta cuenta se encuentra registrado USD \$ 2.250,00 al 31 de diciembre 2017 como se detalla a continuación:

ANTICIPO PROVEEDORES	<u>2.250,00</u>
TOTAL	2.250,00

4.1.3 Crédito Tributario

En esta cuenta se encuentra registrado USD \$ 3.381,59 al 31 de diciembre 2017 como se detalla a continuación:

CT A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	3.177,13
RETENCIONES IMPUESTO A LA RENTA	<u>204,46</u>
TOTAL	3.381,59

4.1.4 Activos Fijos

En esta cuenta se encuentra registrado USD \$ 181.109,87 al 31 de diciembre 2017 correspondiente a Activos Fijos que tiene la empresa, quedando de la siguiente manera:

TERRENOS	174.297,23
EDIFICIOS	9.727,60
DEPRECIACION ACUMULADA	<u>-2.914,96</u>
TOTAL	181.109,87

4.2 Pasivos

4.2.1 Cuentas por Pagar (Proveedor)

En esta cuenta están registradas las cuentas por pagar a los proveedores. El saldo a la fecha en esta cuenta es de USD\$ 121,75, quedando de la siguiente manera:

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

PROVEEDORES LOCALES	121,75
TOTAL	121,75

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 y al 31 de diciembre tiene un saldo de USD\$ 29,49 que se pagará en enero 2018.

SRI POR PAGAR	29,49
TOTAL	29,49

4.2.3 Préstamos Accionistas

Los préstamos al 31 de diciembre del 2017, quedan de la siguiente manera:

PRESTAMOS LARGO PLAZO	97.424,61
TOTAL	97.424,61

4.3 Patrimonio

4.3.1 Patrimonio Neto

En esta cuenta está registrado el Patrimonio Neto. El saldo al 31 de diciembre de 2017 es de USD\$ 93.649,72 quedando de la siguiente manera:

DETALLE	VALOR
CAPITAL	8.302,00
RESERVAS	2.456,03
RESULTADOS ACUMULADOS	95.253,87
TOTAL	93.649,72

4.4 Ingresos

4.4.1 Ingresos Ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por el año que termina el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

DETALLE	VALOR
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	16.000,00
TOTAL	16.000,00

INMOBILIARIA AQUILIN S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.5 Costos y Gastos

4.4.1 Costos y gastos

El detalle de los costos y gastos operacionales de acuerdo a su naturaleza por el año que termina el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

DETALLE	VALOR
GASTOS DE ADMINISTRACION	28.362,18
TOTAL COSTOS Y GASTOS	28.362,18


World Accounting Services S.C.C.
R.U.C. 1791727051001
FIRMA AUTORIZADA

ING. CRISTIAN COBA ESTRADA
REG. COL. CONT. 17-4982
WORLD ACCOUNTING SERVICES S.C.C.
CONTADOR GENERAL
