

INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI Cia. Ltda.

NOTAS ACLARATORIAS

31 de diciembre de 2017

1) Constitución y Objeto Social

La Inmobiliaria Saldaña Bucheli Cia.Ltda es una sociedad de responsabilidad limitada radicada en la ciudad de Quito, se constituyó el 1 de Noviembre de 1983 y cuya actividad principal es el de arrendamiento de inmuebles.

Nota 1 Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Inmobiliaria considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones. En el Balance de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como sobregiros bancarios en el "Pasivo Corriente".

3.2 Activos y pasivos financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: cuentas por cobrar, préstamos y partidas por cobrar. La Inmobiliaria ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

3.2.1 Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar, se incluyen en cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes, están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro, no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida útil esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

Estimación o deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

El criterio que utiliza la Inmobiliaria para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o;
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento

inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del periodo y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

3.2.2 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar corrientes, se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro de la Inmobiliaria, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

3.2.3 Baja de activos y pasivos financieros

- Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Inmobiliaria ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c) La Inmobiliaria ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

3.3 Propiedad, planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Inmobiliaria para el giro ordinario y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Inmobiliaria mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su

utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Los activos adquiridos, cuyo costo comprenden:

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

3.3.1 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas.

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica.

3.3.2 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil:

Tipo de activo	Años de vida util	% Depreciación
Terrenos	-	-
Edificios	20 años	5%
Equipos de electrónica	10 años	10%
Herramientas	10 años	10%
Maquinaria	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Vehiculos	5 años	20%
Equipos de computación	3 años	33,33%

3.4 Beneficios a los empleados

3.4.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal al momento del pago o liquidación y no sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; no provisionan y se registran al momento de pago de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Inmobiliaria. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La Inmobiliaria ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) La Inmobiliaria 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;
- c) Sea probable que la Inmobiliaria reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d) El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad.

3.6 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Nota 2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Su principal composición, se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Caja Chica	200.00	200.00
Banco Pacífico	4,324.15	16,025.58
Total	4,524.15	16,225.58

Nota 3 Cuentas por cobrar no relacionadas

Su principal composición, se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción		2017	2016
Clientes	(i)	81,275.47	64,427.03
Provisión cuentas incobrables	(ii)	(2,589.88)	(1,777.13)
Total		<u>78,685.59</u>	<u>62,649.90</u>

(i) El saldo se descompone de la siguiente manera

CUENTAS POR COBRAR AÑO 2017							
CLIENTES				Valor	Retención(-)	Pago	Saldo CxC
AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO NINFATOUR S.A.							
18-dic-2017	ASI617	FV	FAC4401	470.40	33.60		436.80
AMARANTH CONSULTING & REPRESENTATIONS S.A							
04-oct-2017	ASI486	FV	FAC4370	35.00	0.00		35.00
16-nov-2017	ASI556	FV	FAC4388	336.00	60.00		276.00
18-dic-2017	ASI621	FV	FAC4405	336.00	60.00		276.00
Subtotal				707.00	120.00		587.00
BROWSE ECUADOR CIA LTDA							
18-dic-2017	ASI620	FV	FAC4404	384.81	27.49		357.32
Carlos Humberto López Alamina							
31-dic-2016		FV	FAC002	12,695.54	0.00		12,695.54
COMAIRLAND TOUR LOGISTIC S.A							
18-dic-2017	ASI619	FV	FAC4403	427.86	30.56		397.30
LENIN DANIEL ESTRELLA RUIZ							
20-mar-2017	ASI222	FV	FAC4245	741.00	0.00		741.00
18-may-2017	ASI302	FV	FAC4291	30.00	0.00		30.00
Sub-Total				771.00	0.00		771.00
MASMOVILEC MODELOS INTERACTIVOS CIA LTDA							
12-dic-2017	ASI616	FV	FAC4400	1,008.00	0.00		
13-dic-2017	ING168	CXC	168			936.00	72.00
NELSON JAVIER NARVAEZ ZAMBRANO							
31-dic-2016		FV	0001	50,012.91	0.00		47,717.16
24-feb-2017	ING129	CXC	130			2,295.75	47,717.16
31-ene-2017	ING169	CXC	169			5,000.00	42,717.16
04-ene-2017	ASI49	FV	FAC4208	2,469.01	173.26		2,295.75
02-feb-2017	ASI185	FV	FAC4220	2,469.01	173.26		2,295.75
02-mar-2017	ASI210	FV	FAC4233	2,469.01	173.26		2,295.75
03-abr-2017	ASI246	FV	FAC4248	2,469.01	173.26		2,295.75
03-may-2017	ASI275	FV	FAC4263	2,469.01	173.26		2,295.75
18-may-2017	ASI300	FV	FAC4289	55.00	0.00		55.00
05-jun-2017	ASI318	FV	FAC4302	2,425.70	173.26		2,252.44
03-jul-2017	ASI359	FV	FAC4317	2,425.70	173.26		2,252.44
03-ago-2017	ASI400	FV	FAC4330	2,425.70	173.26		2,252.44
01-sep-2017	ASI435	FV	FAC4343	2,425.70	173.26		2,252.44
04-oct-2017	ASI477	FV	FAC4360	55.00	0.00		55.00
05-oct-2017	ASI487	FV	FAC4371	2,425.70	173.26		2,252.44
Sub-Total				74,596.46	1,732.60	7,295.75	65,568.11
OSWALDO MANUEL RAMOS CASTILLO							
16-dic-2016		FV	4202	89.00	0.00		

20-ene-2017	ING125	CXC126				77.00	12.00
TAXBUREAU ECUADOR CIA LTDA							
16-nov-2017	ASI553	FV	FAC4384	358.40			
05-dic-2017	ING103	CXC103				332.80	25.60
18-dic-2017	ASI618	FV	FAC4402	358.40	25.60		332.80
Sub-Total							358.40
ULBAGAR CIA LTDA							
02-oct-2017	ASI472	FV	FAC4355	280.00	20.00		
24-oct-2017	ING88	CXC88				240.00	20.00
TOTAL							81,275.47

(ii) Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables se presenta a continuación:

Descripción	2017	2016
Saldo al inicio del año	(1,777.13)	-
Provisión con cargo a gastos	(812.75)	(1,777.13)
Reversiones	-	-
Castigos	-	-
Saldo al final del año	(2,589.88)	(1,777.13)

Nota 4 Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017, las otras cuentas por cobrar se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Anticipo proveedores	1,474.00	
Anticipo	19,678.08	20,003.91
Otras cuentas por cobrar (i)	11,432.79	7,093.46
Total	32,584.87	27,097.37

(i) Corresponde a las retenciones del impuesto a la renta

Nota 5 Propiedad, planta y equipo

Propiedad, planta y equipo valorados a su costo, el detalle a continuación:

Descripción	2017	2016
Terreno	128,400.00	128,400.00
Edificio	504,105.98	504,105.98
(-) Depreciación acumulada	(137,024.64)	(111,819.34)
Total	495,481.34	520,686.64

Nota 6 Proveedores

Al 31 de diciembre de 2017, cuentas por pagar a proveedores se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Cuentas por pagar	414.48	
Total	414.48	-

Nota 7 Beneficios sociales

Al 31 de diciembre de 2017, los beneficios sociales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Aporte personal / patronal	407.27	176.05
Fondos de reserva	42.52	
Total	449.79	176.05

Nota 8 Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2017, los pasivos por impuestos corrientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Retenciones en la fuente	36.06	75.70
Retenciones del IVA	647.65	946.53
Total	683.71	1,022.23

Nota 9 Sueldos y Salarios por pagar

Al 31 de diciembre de 2017, los sueldos por pagar en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Sueldos por pagar	741.60	
Total	741.60	-

Nota 10 **Garantías**

Al 31 de diciembre de 2017, las garantías se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Garantías Clientes	10,060.00	7,060.00
Total	<u>10,060.00</u>	<u>7,060.00</u>

Nota 11 **Otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2017, En otras cuentas por pagar constan los anticipos a clientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Anticipo Clientes	1,710.54	
Total	<u>1,710.54</u>	<u>-</u>

Nota 12 **Patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2017, el patrimonio se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Capital social	600.00	600.00
Reservas	10,446.87	10,446.87
Resultados acumulados	(i) 598,514.07	617,780.53
Déficit del periodo	(ii) (12,345.11)	(10,426.19)
Total	<u>597,215.83</u>	<u>618,401.21</u>

(i) Se encuentran incluidos ajustes. 8840.27 que corresponden al pago del impuestos predial año 2016 y cheques girados y no cobrados del año 2016.

(ii) Corresponde al resultado obtenidos en el año 2017

Nota 13 **Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos de la Inmobiliaria se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2017	2016
Ventas tarifa 12%	73,577.31	67,247.52
Ventas tarifa 0%	1,246.94	1,377.68
Total	<u>74,824.25</u>	<u>68,625.20</u>

Nota 14 Personal

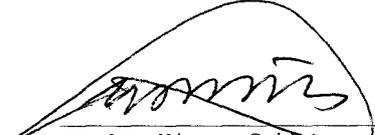
Al 31 de diciembre de 2017, los gastos por el personal se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

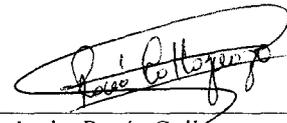
<u>Descripción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y Salarios	21,240.00	22,356.00
Aporte Patronal	2,749.08	2,492.69
Decimo tercer Sueldo	1,125.00	1,860.79
Decimo cuarto sueldo	1,883.63	1,098.00
Fondos de Reserva	1,884.72	1,863.00
Horas Extras	1,386.00	
Total gastos personal	30,268.43	29,670.48

Nota 15 Gastos generales

Al 31 de diciembre de 2017, los gastos generales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mantenimiento Edificio	8,352.36	6,300.63
Provisión cuentas incobrables	812.75	1,288.54
Suministros y Materiales	420.62	
Honorarios Profesionales	4,140.00	3,440.00
Servicios de notario	137.70	
Servicios de Alarma	473.00	516.00
Iva que se carga al gasto	31.43	
Impuesto predial	3,552.12	3,519.22
Servicios de comisionista	1,870.18	
Publicidad	10.05	
Contribuciones y tasas	4,409.81	
Mantenimiento Vehiculo	78.56	
Copias	4.50	
Varios	24.11	26.60
Depreciacion acumulada Edificios	25,205.30	25,205.30
Energia Electrica	1,614.50	961.86
Agua Potable	1,414.29	1,784.56
Telefono	1,488.23	1,614.45
Internet	710.39	658.25
Combustible	732.24	773.24
Pasajes	61.88	
Comisiones bancarias	133.12	212.26
Servicios de cobro	3.96	
Arriendos		3,080.00
Gastos no deducibles	1,219.83	
	56,900.93	49,380.91


Ing. Wagner Saldaña
Representante legal


Lcda. Rocío Collaguazo
Contadora