

INMOBILIARIA SALDAÑA BUCHELI Cia. Ltda.

NOTAS ACLARATORIAS 31 de diciembre de 2019

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 como 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 período 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 período.
- 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 registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo 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 periodo 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%
Vehículos	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 periodo 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	2019	2018
Caja Chica	200.00	200.00
Banco Pacifico		
Total	200.00	200.00

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		2019	2018
Clientes	(i)	85,594.42	84,592.27
Provisión cuentas incobrables	(ii)	(4,291.34)	(3,435.40)
Total		81,303.08	81,156.87

- (i) El saldo se descompone de la siguiente manera

CUENTAS POR COBRAR AÑO 2019

FECHA	ASIENTO	TIPO	NUMERO	DETALLE	VALOR	(-) RET
Agencia de viajes PAHUELACOM Pahueta Travel Cia Ltda						
01-ago-2018	ASI1051	FV	FAC4525	728.00	0.00	728.00
00-ene-1900				0.00	728.00	
01-oct-2018	ASI1132	FV	FAC4564	364.00	0.00	364.00
00-ene-1900				0.00	364.00	
Sub-Total	8,080.00	0.00	6,988.00	1,092.00		

AGENCIA DE VIAJES Y TURISMO NINFATOUR S.A.						
24-abr-2018	ASI898	FV	FAC4451	45.00	0.00	45.00
00-ene-1900				0.00	45.00	
Sub-Total	7,279.60	470.40	6,764.20	45.00		

AMARANTH CONSULTING & REPRESENTATIONS S.A						
15-jun-2017	ASI327	FV	FAC4314	336.00	0.00	60.00
21-jul-2017	ING154	CXC153		276.00	60.00	
04-oct-2017	ASI486	FV	FAC4370	35.00	0.00	35.00
00-ene-1900				0.00	35.00	
15-ago-2018	ASI1060	FV	FAC4535	336.00	60.00	6.00
07-nov-2018	ING251	CXC252		270.00	6.00	
17-sep-2018	ASI1103	FV	FAC4557	336.00	60.00	6.00
07-nov-2018	ING269	CXC270		270.00	6.00	
16-oct-2018	ASI1136	FV	FAC4568	336.00	60.00	6.00
05-dic-2018	ING325	CXC318		270.00	6.00	
06-sep-2019	ASI1581	FV	FAC4740	63.00	0.00	63.00
00-ene-1900				0.00	63.00	
17-sep-2019	ASI1585	FV	FAC4744	336.00	0.00	336.00
00-ene-1900				0.00	336.00	
15-oct-2019	ASI1594	FV	FAC4753	336.00	60.00	276.00
00-ene-1900				0.00	276.00	
18-nov-2019	ASI1602	FV	FAC4761	336.00	0.00	336.00
00-ene-1900				0.00	336.00	
17-dic-2019	ASI1610	FV	FAC4769	336.00	60.00	276.00
00-ene-1900				0.00	276.00	
Sub-Total	12,788.00	2,010.00	9,456.00	1,322.00		

BROWSE ECUADOR CIA LTDA						
16-ene-2017	ASI55	FV	FAC4212	391.68	0.00	27.49
13-feb-2017	ING5	CXC6		364.19	27.49	
15-ago-2017	ASI409	FV	FAC4339	384.81	0.00	27.49
04-sep-2017	ING76	CXC76		357.32	27.49	
15-sep-2017	ASI444	FV	FAC4352	384.81	0.00	27.49
17-oct-2017	ING87	CXC87		357.32	27.49	
17-dic-2019	ASI1609	FV	FAC4768	384.81	27.49	357.32
Sub-Total	14,571.09	936.03	13,277.74	357.32		

Carlos Humberto Lopez Alomina						
31-dic-2016		FV	FAC002	12,695.54	0.00	12,695.54
00-ene-1900				0.00	12,695.54	

Sub-Total	12,695.54	0.00	0.00	12,695.54
------------------	------------------	-------------	-------------	------------------

Fanny Jacqueline Macias Zambrano						
14-ene-2019	AS11491	FV	FAC4605	8.00	0.00	8.00
00-ene-1900				0.00	8.00	
Sub-Total	828.00	0.00	820.00	8.00		

NELSON JAVIER NARVAEZ ZAMBRANO						
31-dic-2016		FV	0001	50,012.91	0.00	47,717.16
24-feb-2017	ING129	CXC130		2,295.75	47,717.16	
31-ene-2017	ING169	CXC169		5,000.00	42,717.16	
04-ene-2017	ASI49	FV	FAC4208	2,469.01	173.26	2,295.75
00-ene-1900				0.00	2,295.75	
02-feb-2017	ASI185	FV	FAC4220	2,469.01	173.26	2,295.75
00-ene-1900				0.00	2,295.75	
02-mar-2017	ASI210	FV	FAC4233	2,469.01	173.26	2,295.75
00-ene-1900				0.00	2,295.75	
03-abr-2017	ASI246	FV	FAC4248	2,469.01	173.26	2,295.75
00-ene-1900				0.00	2,295.75	
03-may-2017	ASI275	FV	FAC4263	2,469.01	173.26	2,295.75
00-ene-1900				0.00	2,295.75	
18-may-2017	ASI300	FV	FAC4289	55.00	0.00	55.00
00-ene-1900				0.00	55.00	
05-jun-2017	ASI318	FV	FAC4302	2,425.70	173.26	2,252.44
00-ene-1900				0.00	2,252.44	
03-jul-2017	ASI359	FV	FAC4317	2,425.70	173.26	2,252.44
00-ene-1900				0.00	2,252.44	
03-ago-2017	ASI400	FV	FAC4330	2,425.70	173.26	2,252.44
00-ene-1900				0.00	2,252.44	
01-sep-2017	ASI435	FV	FAC4343	2,425.70	173.26	2,252.44
00-ene-1900				0.00	2,252.44	
04-oct-2017	ASI477	FV	FAC4360	55.00	0.00	55.00
00-ene-1900				0.00	55.00	
05-oct-2017	ASI487	FV	FAC4371	2,425.70	173.26	2,252.44
00-ene-1900				0.00	2,252.44	
Sub-Total	74,596.46	1,732.60	7,295.75	65,568.11		

16-dic-2016		FV	4202	89.00	0.00	12.00
20-ene-2017	ING125	CXC126		77.00	12.00	
03-ago-2017	ASI404	FV	FAC4334	436.80	0.00	80.00
08-ago-2017	ING71	CXC71		356.80	80.00	
Sub-Total	16,229.80	0.00	16,217.80	12.00		

PRO EVENT S.A						
02-feb-2017	ASI184	FV	FAC4219	495.40	34.76	26.08
10-feb-2017	ING10	CXC12		434.56	26.08	
05-ago-2019	ASI1562	FV	FAC4712	486.71	34.76	451.95
00-ene-1900				0.00	451.95	
03-sep-2019	ASI1572	FV	FAC4722	486.71	34.76	451.95
00-ene-1900				0.00	451.95	
06-sep-2019	ASI1575	FV	FAC4734	90.00	0.00	90.00
00-ene-1900				0.00	90.00	
03-oct-2019	ASI1590	FV	FAC4749	486.71	34.76	451.95
00-ene-1900				0.00	451.95	
Sub-Total	16,998.31	1,181.84	14,370.62	1,445.85		

TAXBUREAU ECUADOR CIA LTDA						
16-nov-2017	ASI553	FV	FAC4384	358.40	0.00	25.60
05-dic-2017	ING103	CXC103		332.80	25.60	
Sub-Total	6,252.80	409.60	5,817.60	25.60		

TreasureTours Cia Ltda						
17-dic-2019	ASI1608	FV	FAC4767	470.40	33.60	436.80
00-ene-1900				0.00	436.80	
Sub-Total	7,322.80	535.20	6,350.80	436.80		

Turismo Paradise						
17-sep-2019	ASI1586	FV	FAC4745	470.40	33.60	436.80
15-oct-2019	ASI1595	FV	FAC4754	470.40	33.60	436.80
18-nov-2019	ASI1603	FV	FAC4762	470.40	33.60	436.80
17-dic-2019	ASI1611	FV	FAC4770	470.40	33.60	436.80
00-ene-1900				0.00	436.80	
Sub-Total	10,483.80	739.20	7,997.40	1,747.20		

ULBAGAR CIA LTDA						
31-dic-2016		FV	4205	8.00	0.00	3.00
17-ago-2017	ING69	CXC69		5.00	3.00	
04-ene-2017	ASI51	FV	FAC4210	285.00	0.00	20.00
10-ene-2017	ING4	CXC5		265.00	20.00	
03-oct-2017	ING80	CXC80		2.00	18.00	
10-ene-2017	ING119	CXC120		8.00	10.00	
02-oct-2017	ASI472	FV	FAC4355	280.00	20.00	20.00
24-oct-2017	ING88	CXC88		240.00	20.00	
Sub-Total	2,913.00	180.00	2,713.00	20.00		

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 2019	85,594.42
--------------------------------------	------------------

- (ii) Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables se presenta a continuación:

Descripción	2019	2018
Saldo al inicio del año		(2,589.88)
Provisión con cargo a gastos	(855.94)	(845.52)
Reversiones	-	-
Castigos	-	-
Saldo al final del año	(855.94)	(3,435.40)

Nota 4 Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019, las otras cuentas por cobrar se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Anticipo proveedores		1474
Anticipo	3,482.34	17,306.64
Otras cuentas por cobrar (i)	17,995.54	15,156.55
Total	21,477.88	33,937.19

(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	2019	2018
Terreno	128,400.00	128,400.00
Edificio	504,105.98	504,105.98
(-) Depreciación acumulada	(187,435.24)	(162,229.24)
Total	445,070.74	470,276.74

Nota 6 Beneficios sociales

Al 31 de diciembre de 2019, los beneficios sociales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Aporte personal / patronal	374.72	413.45
Fondos de reserva		
Total	374.72	413.45

Nota 7 Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos por impuestos corrientes se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Retenciones en la fuente	230.70	183.37
Retenciones del IVA	377.27	692.45
Total	607.97	875.82

Nota 8 Sueldos y Salarios por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, los sueldos por pagar en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Sueldos por pagar	6,085.36	753.11
Total	6,085.36	753.11

Nota 9 Garantías

Al 31 de diciembre de 2019, las garantías se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Garantías Clientes	19,136.19	17,510.12
Total	19,136.19	17,510.12

Nota 10 Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019, 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	2019	2018
Anticipo Clientes	1,710.54	1,710.54
Total	1,710.54	1,710.54

Nota 11 Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019, el patrimonio se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Capital social	600.00	600.00
Reservas	10,446.87	10,446.87
Resultados acumulados (i)	551,495.65	586,168.96
Déficit del periodo (ii)	(47,727.51)	(34,675.31)
Total	514,815.01	562,540.52

(i) Corresponde al resultado obtenidos en el año 2019

Nota 12 Ingresos

Al 31 de diciembre de 2019, los ingresos de la Inmobiliaria se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Ventas tarifa 12%	47,000.69	61,951.92
Ventas tarifa 0%	641.00	1,287.15
Total	47,641.69	63,239.07

Nota 13 Personal

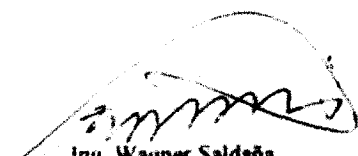
Al 31 de diciembre de 2019, los gastos por el personal se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2019	2018
Sueldos y salarios	19,950.00	21,504.00
Aportes patronal	2,610.57	2,771.65
Decimo cuarto	1,050.67	1,158.00
Decimo Tercero	1,805.11	1,878.64
Fondo de reserva	1,699.50	1,438.09
Horas extras	1,536.24	1,308.06
Indemnizaciones	591.00	1,319.50
Vacaciones	81.42	33.83
Jubilacion Patronal	2,103.60	1,746.40
Total gastos personal	31,428.11	33,158.17

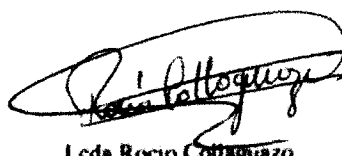
Nota 14 Gastos generales

Al 31 de diciembre de 2019, los gastos generales se presentan en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Suministros y Materiales	206.71	197.21
Honorarios Profesionales	5,251.00	3,940.00
Servicios de notario	137.90	242.59
Servicios de Alarma	527.00	516.00
Iva que se carga al gasto	28.21	21.94
Impuesto predial	6,596.61	6,046.88
Servicios de comisionista	2,386.00	3,332.14
Contribuciones y tasas	50.00	0.00
Mantenimiento Vehículo		152.58
Matricula vehículo	123.78	138.81
Varios	27.30	55.30
Depreciacion acumulada Edificios	25,205.30	25,205.30
Energia Electrica	5,245.27	6,226.25
Agua Potable	1,047.62	1,064.11
Telefono	839.27	1,093.30
Internet	708.36	701.40
Combustible	447.54	438.52
Pasajes	10.39	26.50
Comisiones bancarias	163.11	167.26
Servicios de cobro	504.63	1,469.21
Impuestos Municipales		4,034.74
Gastos no deducibles	1,013.38	692.12
	<u>63,941.09</u>	<u>66,368.16</u>



Ing. Wagner Saldaña
Representante legal



Leda Rocio Collaguazo
Contadora