

AQUITANIE INMOBILIARIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en dólares norteamericanos)

NOTA 1. OPERACIONES

AQUITANIE INMOBILIARIA S. A., fue constituida en el Distrito Metropolitano de Quito mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Veintiuno del Cantón Quito, el 8 de noviembre del año 2013, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.Q.13.005898, del 2 de diciembre de 2013 bajo el expediente 175590. Fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 17 de diciembre del año 2013 bajo el número de repertorio 43270 y con número de inscripción 4951 del libro de registros. Mediante resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-IRQ-DRASD-SD16-1051 del día 25 de abril de 2016, ésta declara la liquidación de la compañía. Sin embargo, mediante escritura pública otorgada por la Notaría Diecisiete del Cantón Quito ante la notaria Dra. Rocío García Costales del 11 de octubre de 2016 se realiza la reactivación de la compañía, misma que es aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-201800000910 con fecha 29 de enero de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 23 de marzo de 2018 bajo el repertorio No. 76242 y con número de inscripción 1493 del libro de registros.

AQUITANIE INMOBILIARIA S. A., tiene como objeto social el dedicarse en la forma más amplia a actividades relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios, incluyendo la inversión, propiedad, promoción, administración de edificaciones, urbanizaciones y/o lotizaciones. La compra, venta, permuta, hipoteca, comercialización en general, intermediación y todo acto legal que tenga que ver con bienes inmuebles y muebles, maquinarias y equipos relacionados. La construcción a través de profesionales legalmente autorizados para el efecto, de urbanizaciones, lotizaciones, casas, edificios e inmuebles en general. Actividades de diseño y decoración. Para el cumplimiento de éstos objetivos y otros que le sean íntimamente conexos, antecedentes o consecuentes, la sociedad podrá realizar los actos y suscribir toda clase de documentos y contratos que fueren legalmente necesarios, pudiendo participar en otras compañías o negocios.

ENTORNO ECONÓMICO

La crisis fiscal causada por el elevado gasto corriente estatal y el servicio de la deuda externa contraída para mantener la burocracia y para financiar obras con sobreprecio y mal hechas, se agravó con el desplome del precio del petróleo. El Fondo Monetario Internacional pospuso el desembolso trimestral hasta que las autoridades absuelvan algunas observaciones. Se cerró el mercado de bonos ecuatorianos: el riesgo país se disparó sobre los 2000 puntos.

El Gobierno informó, en cadena nacional, las acciones para enfrentar la crisis fiscal. Anunció medidas pasajeras, que servirían para paliar el agravamiento de la crisis por el coronavirus, pero nada aportan para corregir el desequilibrio fiscal.

Era de esperar que se redujera el número de empleados públicos: el Gobierno heredó un alto número de empleados con contrato de plazo fijo, y bastaba dejar expirar los contratos de los empleados innecesarios. Pero no, más bien ratificó su compromiso con que los contribuyentes mantengamos a la burocracia improductiva. En su lugar, anunció una reducción de un año de los sueldos; solución pasajera, y de la que hay dudas de que sea viable.

Se esperaba que aprovechara los precios bajos del petróleo para poner fin al subsidio de la gasolina extra y quizá también del diésel. Pero evitó tomar una decisión sobre los combustibles.

Finalmente, había la posibilidad de que proponga el alza del IVA, como hizo el anterior gobierno con el terremoto de Manabí, que fue grave tragedia humana, pero de menor impacto económico. Pudo haber propuesto el alza por año y medio y disponer que el próximo gobernante tenga la opción de dejar el alza indefinidamente. Pero tampoco se hizo.

En su lugar propuso una nueva contribución a los automóviles (por una sola vez) de USD \$ 20,000 o más de avalúo, contribución que luce más impopular para los dueños de vehículos que el alza de la gasolina. También un aumento de la tasa de retención de impuesto a la renta de las empresas. Lo que logra es recaudar más temprano el impuesto, porque lo que adicional que retengan y paguen ahora las empresas, se resta de la suma que acompaña a la declaración de impuestos.

La propuesta central fue una fuerte reducción del gasto público: 800 millones en gasto corriente. Pero en su mayor parte, si no todo, sería el menor costo de la importación de combustibles, consecuencia de la baja de precio del petróleo.

Se promete bajar aún más la inversión pública, medida lamentable, aunque necesaria. La buena inversión pública mejora la vida de los ecuatorianos y estimula la producción.

Las medidas no convencieron a los tenedores de bonos, cuyo horizonte es 2022, cuando vencen bonos por 2000 millones. El riesgo país subió más a 2792 puntos. Aunque lo que más pesó fueron las perspectivas de la economía mundial: se insinúa una profunda recesión como consecuencia de las políticas para contener el coronavirus. En esas circunstancias, la frágil economía ecuatoriana no podrá recuperarse, aunque el Gobierno hiciera extraordinarios esfuerzos.

¿Por qué pasajeras las medidas? El FUT y la CONAIE están tras ganar poder político y se proponen aprovechar cualquier medida impopular, para tomarse las calles.

NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades, la cual requiere que la Administración realice

ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2019 y 2018.

b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, que son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un Manual Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

c) Bases de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (US \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

e) Valores de Inversión

Los valores de inversión se mantienen al costo. La Compañía evalúa, a cada fecha del estado de situación financiera, si existe una evidencia objetiva de deterioro en los valores de inversión. De existir alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados.

f) Cuentas por cobrar y Provisión para Cuentas Incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado de resultados como una provisión para pérdida por deterioro.

g) Inventarios

Los inventarios son registrados a su costo de importación o adquisición, el cual no excede al valor de mercado. El control del inventario, las adquisiciones e importaciones son de exclusiva responsabilidad de la Gerencia General.

h) Terreno y Edificios

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como terreno y edificios:

1. Uso en procesos de compra - venta o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un lapso (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Los terrenos y edificios se registran a su costo histórico, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

i) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

j) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de inmuebles se reconocen cuando se entrega el servicio de arrendamiento del Inmueble. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contra prestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos, una vez entregado definitivamente el servicio.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

- 1) El monto del ingreso puede ser medido con fiabilidad;
- 2) Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluirán hacia la entidad;
- 3) El grado de avance de la transacción a la fecha del estado de situación financiera puede ser medido con fiabilidad.

Los ingresos (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

k) Costo de ventas

El costo de ventas es determinado a través de diferencia de inventarios, más las adquisiciones de los bienes que se han incurrido durante el ejercicio, con base en su devengamiento.

l) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización de insumos, suministros y materiales.

m) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

n) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% al 25% de las utilidades gravables para el año 2019 y 2018.

o) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en el Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo. Todo trabajador que ha laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir por parte la empresa una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el Código Laboral, y al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias, así como la anualidad a los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario de agosto de 1998; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

p) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

q) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

r) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre del 2020, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el detalle es como sigue:

	2019	2018
Bancos locales	1.230,12	2.473,50
Inversiones	-	88.922,65
Total	<u>1.230,12</u>	<u>91.396,15</u>

NOTA 4.- IMPUESTOS

	2019	2018
Crédito tributario de IVA	450,21	314,91
Crédito tributario de renta	85,35	49,58
Impuesto a la salida de Divisas	776,30	776,30
Total	<u>1.311,86</u>	<u>1.140,79</u>

NOTA 5. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre, la propiedad, mobiliario y equipos se detalla como sigue:

	2019	2018
Terrenos	363.960,00	363.960,00
	<u>363.960,00</u>	<u>363.960,00</u>
Menos Depreciación Acumulada	-	-
Total	<u>363.960,00</u>	<u>363.960,00</u>

Los movimientos de la propiedad, mobiliario y equipos, durante el período fueron los siguientes:

	2019	2018
Costo histórico al inicio del año	363.960,00	-
(+) Adiciones	-	363.960,00
(-) Retiros	-	-
Costo al cierre del año	<u>363.960,00</u>	<u>363.960,00</u>
(-) Depreciación anual	-	-

Total	<u><u>363.960,00</u></u>	<u><u>363.960,00</u></u>
-------	--------------------------	--------------------------

NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
Proveedores locales	280,00	-
Anticipo de clientes	<u>9.106,94</u>	<u>95.592,90</u>
Total	<u><u>9.386,94</u></u>	<u><u>95.592,90</u></u>

NOTA 7. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los movimientos son los siguientes:

	2019	2018
IVA por pagar	-	24,44
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>24,44</u></u>

NOTA 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social. - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 10.000,00 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 10.000 acciones de 1,00 dólar cada una.

Aporte para futura capitalización. - Principalmente corresponde al aporte de los socios con el inmueble adquirido para el desarrollo del objeto social de la compañía.

Pérdida del Ejercicio. - Corresponde al resultado netos obtenido del presente ejercicio. De ser positivo, puede capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

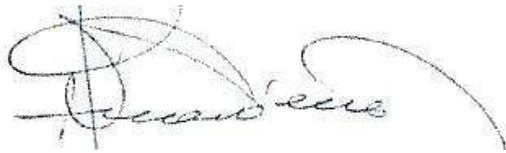
NOTA 9. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos significativos de carácter financiero o de otra índole que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran afectar

sobre la situación patrimonial y los resultados, al 31 de diciembre del 2019, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Arq. Diego Guarderas
GERENTE GENERAL



Ing. Henry Ríos
CONTADOR GENERAL
