INMOBILIARIA CARLOS GALARZA ANDRADE CE&GA CIA.LTDA.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de diciembre de 2016

1 Información General

INMOBILIARIA CARLOS GALARZA ANDRADE CE&GA CIA.LTDA. se constituyó en la Ciudad de Quito, el 19 de agosto del 2014, en la Notaría Décimo quinta del Dr. Juan Carlos Morales, registro mercantil N°3398.

El capital social de la compañía es de USD 1.000,00 dividido en 100 acciones ordinarias nominativas de diez dólares cada una.

El plazo de duración de la compañía es de 50 años a partir de la inscripción en el registro mercantil, la compañía es de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Quito; Asunción OE1-62 y Salinas, Edificio Salinas, Oficina 104.

El objeto social de la compañía es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificio de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

2 Bases de elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de la compañía se establecen en la nota 3.

Las notas a los Balances Financieros se establecen como punto 4.

3 Políticas Contables

Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos de bancos que no poseen restricciones de ninguna índole. Y al valor asignado como Caja Chica.

Activos por Impuestos Corrientes

Las retenciones por impuesto a la Renta que se efectuaron a la empresa corresponden al 8% del valor facturado, realizado por empresas obligadas a llevar contabilidad: La Yapa y Sr. Agustín Cuyo.

Propiedad, planta y equipo

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

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

Tipo de Activo	Años de vida Útil	Porcentaje Depreciación
Instalaciones	10 años	10%

Cuentas y Documentos por Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por pagar a proveedores locales. Se mantienen también Cuentas por Pagar a Relacionadas, que registra a su costo de amortización préstamos concedidos por Accionistas. Estas cuentas no generan gastos por intereses.

La cuenta por pagar: Anticipo de Clientes corresponde a las garantías entregadas por los arrendatarios.

Impuesto a la renta

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Beneficios a los empleados

La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía,

Reconocimiento de gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

4 Nota a los Estados Financieros

4.1 Efectivo y Equivalentes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016
Caja Chica	200,00
Banco Pichincha	306,49
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	506,49

Corresponden a depósitos en la cuenta corriente a nombre de la compañía, y representan saldos sin restricciones.

4.2 Activos Financieros

Cuenta	2016
Doc.y Ctas por Cobrar Clientes no Relac	450,00
Activos Financieros	450,00

Corresponde a la Factura N.323 a nombre del Arrendatario Rodrigo Pérez Cuaces pendiente de cobro a diciembre del 2016.

4.3 Activos por Impuestos Corrientes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016
IRF Anticipado	128,57
IRF Anticipado años anteriores	1.858,76
Anticipo Impuesto a la Renta	288,57
Activos por Impuestos Corrientes	2.275,90

4.3 Propiedad, Planta y Equipo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016
Instalaciones	3.521,50
-Depreciacion Instalaciones	- 675,00
Propiedad, Planta y Equipo	2.846,50

Corresponde a la red telefónica instalada en el Centro Comercial en el año 2015, se inicia la depreciación desde el mes de febrero (11 meses).

4.4 Cuentas y Documentos por Pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta	2016
Proveedores Locales	- 216,86
Accionistas	- 2.106,66
Cuentas y Documentos por Pagar	- 2.323,52

PROVEEDOR	VALOR
TV CABLE	23,63
GASTOS CAJA CHICA QUITO	119,16
ELEPCO S.A.	74,06
DIF.	0,01
TOTAL	216,86

El Accionista por pagar es la Ing. Gloria Galarza por USD\$ 1.400 Y Sr. Carlos Galarza Andrade USD\$706,66 y son valores prestados a la empresa.

4.5 Impuestos por pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta		2016
Iva y Retenciones por Pagar	-	690,79
Impuestos por Pagar	-	690,79

4.6 IESS por Pagar

Cuenta		2016
Aporte personal por pagar		110,19
Aporte patronal por pagar		145,33
IESS por Pagar		255,52

4.7 Beneficios de Ley a Empleados

Cuenta		2016
Décimo Tercer Sueldo por Pagar		97,22
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar		369,73
Beneficio de Ley a Empleados		466,95

4.8 Anticipo de Clientes

Cuenta		2016
Garantía Arriendos		840,00
Anticipo de Clientes		840,00

Se recibió como garantía por arrendamiento de los locales comerciales los siguiente:

CLIENTE	VALOR
Choloquina Luis	240,00
Pullopaxi Wilson	300,00
Pullopaxi Guanoluisa Wiliam	300,00
	-
	840,00

Se consideran como pasivo corriente debido a la poca estabilidad comercial que presenta al momento el arrendamiento en el Centro Comercial, por factores como la posible erupción del Volcán Cotopaxi, que mantiene a la ciudad en alerta constante.

4.9 Capital Social

El capital social de la compañía es de USD 1.000,00 dividido en 100 acciones ordinarias nominativas de diez dólares cada una.

Para el año 2016 el capital de la compañía está compuesto de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	ACCIONES
Carlos Galarza Andrade	550,00	55
Gloria Galarza Peñaherrera	450,00	45
Total	1.000,00	100

4.10 Ingresos Ordinarios

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Ventas Generales	-	25.571,82
tarifa 12%	25.511,82	
tarifa 0%	60,00	
Otras Rentas	-	500,00
Ingresos Ordinarios	-	26.071,82

4.11 Gastos de Ventas y Administración

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION	
Sueldos y demás remuneraciones	15.608,00
Aportes a la Seguridad Social (Inc.F)	3.100,05
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	2.864,67
Mantenimiento y Reparaciones	127,25
Agua, Energia, Luz, Telecomunicacione	2.026,11
Honorarios	700,00
Depreciacion Instalaciones	352,15
Utiles de Oficina	99,00
Publicaciones	58,50
Impuestos, Contribuciones y Otros	65,12
Condominio Oficina	465,00
	25.465,85

4.12 Otros Gastos

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

OTROS GASTOS	
Otros Gastos	2,45
Gasto Intereses y Multas	125,68
Gasto Comisiones	16,67
	144,80

4.13 Impuesto a la renta, corriente y diferido.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 22% sobre el impuesto causado y el anticipo determinando en el periodo anterior, el cual se convirtió en el impuesto mínimo a pagar.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

4.14 Partes Relacionadas

No existen saldos de las cuentas con partes relacionadas.

4.15 Administración de Riesgos

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

En el año 2015 después de declarada en alerta amarilla, por el alto riesgo de erupción del volcán Cotopaxi, en la ciudad de Latacunga y sus alrededores, el Centro Comercial Galarza que la compañía administra y que se encuentra localizado en dicha ciudad, forzó a ésta administración a tomar ciertas medidas para el año 2016, ya que dicha alerta ocasionó que muchos locales comerciales sean desocupados, debido a la falta de comercio en toda la ciudad, lo cual es de conocimiento local y nacional.

El control de costos y gastos será prioritario para seguir operando, debido a las circunstancias especiales en las que se está desarrollando la actividad comercial en la ciudad de Latacunga.

4.16 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (abril de 2017) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.