

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 2017

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: Cooperativa Sumak Samy.

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. Para el año 2017, como una medida del gobierno para impulsar la economía, se elimina el anticipo al IR para las compañías cuyas ventas anuales no alcancen USD 500 000.

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 administrativos, gastos financieros, 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	2017
Caja Chica	200,00
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	200,00

Corresponden a valores entregados para el manejo de Caja Chica de la empresa.

4.2 Activos Financieros

Cuenta	2017
Doc.y Ctas por Cobrar Clientes no Relac	2.450,00
Activos Financieros	2.450,00

Detalle del saldo de la Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados:

FECHA	DETALLE	NºDOC.	PARCIAL	TOTAL
				2.450,00
30/12/2017	F.001-001-432 CUYO AGUSTIN	CD.86	1.800,00	
30/12/2017	F.001-001-433 PEREZ RODRIGO	CD.86	100,00	
30/12/2017	F.001-001-434 AREQUIPA DEYSI	CD.86	150,00	
30/12/2017	F.001-001-435 CHOLOQUINGA LUIS	CD.86	200,00	
30/12/2017	F.001-001-436 CHOLOQUINGA LUIS	CD.86	200,00	
			2.450,00	

4.3 Activos por Impuestos Corrientes

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

Cuenta	2017
IRF Anticipado	246,74
IRF Anticipado años anteriores	1.698,76
Anticipo Impuesto a la Renta	44,02
Activos por Impuestos Corrientes	1.989,52

4.3 Propiedad, Planta y Equipo

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

Cuenta	2017
Instalaciones	3.521,50
-Depreciacion Instalaciones	- 1.027,15
Propiedad, Planta y Equipo	2.494,35

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	2017
Proveedores Locales	- 165,23
Accionistas	- 1.840,00
Banco Pichincha	- 519,24
Cuentas y Documentos por Pagar	- 2.524,47

NOMBRE: PROVEEDORES LOCALES				
FECHA	DETALLE	NºDOC.	PARCIAL	TOTAL
				165,23
31/12/2015	F.003-001-55682 Tvcable pendiente de pago a Rafael Vizuete, Caja Chica	CD.81	23,63	
30/11/2016	Dif. CE.241 pago en más	CE.241	0,01	
15/05/2017	No se descuenta ret.001-001-254 de fact.001-002-798 por cobrar G.Galarza Caja Chica Quito	CE.295	- 0,48	
30/06/2017	F.001-777-66235453 CNT of.Salinas por pagar G.Galarza Caja Chica	CD.43	7,07	
	F.697 Alicuota Condominio Salinas	CD.43	36,00	
31/08/2017	F.001-002-8239 RET.001-001-266 Documentos de Imprenta por pagar G. Galarza Caja Chica	CD.59	23,52	
31/12/2017	F.001-999-3758205 EEQ Of.Salinas por pagar G.Galarza Caja Chica	CD.88	11,59	
	F.001-008-15675576 EMAP Of.Salinas por pagar G.Galarza Caja Chica	CD,88	2,26	
31/12/2017	ELEPCOSA S.A consumo Dic/17			
	C.C.G. Latacunga	CD.94	61,63	
			165,23	

El Accionista por pagar es el Sr. Carlos Galarza Andrade USD\$1.840 corresponde al saldo por pagar de la F.002-001-558 por arriendo semestral del Centro Comercial Galarza, C.C.G. La cuenta por pagar al Banco del Pichincha, corresponde al sobregiro contable de la cuenta al cierre del año.

4.5 Impuestos por pagar

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

Cuenta	2017
Iva y Retenciones por Pagar	- 467,93
Impuestos por Pagar	- 467,93

4.6 IESS por Pagar

Cuenta	2017
Aporte personal por pagar	120,49
Aporte patronal por pagar	154,90
IESS por Pagar	275,39

4.7 Beneficios de Ley a Empleados

Cuenta	2017
Décimo Tercer Sueldo por Pagar	106,25
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	369,73
Beneficio de Ley a Empleados	475,98

4.8 Anticipo de Clientes

Cuenta	2017
Garantía Arriendos	1.570,00
Anticipo de Clientes	1.570,00

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

CLIENTE	VALOR
Cooperativa Sumak Samy	280,00
Choloquina Luis	240,00
Luna García Jessika	150,00
Pullopaxi Wilson	300,00
Ronquillo Cailagua Silvana	300,00
Pullopaxi Guanoluisa Wiliam	300,00
	-
	1.570,00

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 inestabilidad económica que ocasionó la declaratoria de emergencia por posible erupción del Volcán Cotopaxi, y la actual situación económica del país.

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 2017 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	-	31.332,71
tarifa 12%	31.332,71	
tarifa 0%	-	
Otras Rentas	-	107,43
Ingresos Ordinarios	-	31.440,14

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	14.325,00
Aportes a la Seguridad Social (Inc.F)	3.033,80
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	2.549,45
Mantenimiento y Reparaciones	756,14
Agua, Energia, Luz, Telecomunicacione	1.623,30
Arriendos	6.104,00
Gasto de Gestión	66,05
Depreciacion Instalaciones	352,15
Utiles de Oficina	475,43
Publicaciones	46,80
Impuestos, Contribuciones y Otros	181,36
Condominio Oficina	432,00
	29.945,48

4.12 Otros Gastos

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

OTROS GASTOS		
Otros Gastos		452,71
Gasto Intereses y Multas		26,73
Gasto Comisiones		34,03
		513,47

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 2017 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.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 del 20-nov-2017, firmado por el señor presidente de la República, Lenín Moreno, se estipula, para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, ciertas rebajas en el pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta sobre sus ventas o ingresos totales brutos para el año 2017.

Estas rebajas se aplican al saldo que los contribuyentes debían pagar en abril de 2018, pues las cuotas de julio y septiembre ya se cancelaron este año.

- Las empresas que facturen un monto igual o menor a USD 500.000 tendrán una rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017.

Estas disposiciones se establecen con el objetivo de incentivar a las pequeñas, medianas y grandes empresas y así promover su rol dentro del ámbito productivo y su importancia en la generación de empleo.

4.14 Partes Relacionadas Locales

El saldo con partes relacionadas, corresponde el valor a pagarse al Sr. Carlos Galarza Andrade en la cuenta "Cuenta por pagar Accionistas" por \$1.840,00.

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, para el año 2017 la situación no ha mejorado.

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 2018) 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.