

## **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 2018**

#### **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:

<b>Tipo de Activo</b>	<b>Años de vida Útil</b>	<b>Porcentaje Depreciación</b>
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:

Caja Chica Vizuite Rafael	100,00	
Caja Chica Galarza Gloria	100,00	
Banco del Pichincha	<u>2.669,60</u>	<b>2.869,60</b>

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

## 4.2 Activos Financieros

### CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR FIN.

Cuentas por cobrar clientes		3.000,00
-----------------------------	--	----------

## 4.3 Activos por Impuestos Corrientes

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

IRF Anticipado	268,80	
IRF Anticipado Años Anteriores	<u>1.713,01</u>	<b>1.981,81</b>

## 4.3 Propiedad, Planta y Equipo

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

Instalaciones	3.521,50	
Depreciación Instalaciones	<u>-1.379,35</u>	<b>2.142,15</b>

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:

##### **OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Garlarza Andrade Carlos	4.868,00	
Galarza Gloria	<u>100,00</u>	<b>4.968,00</b>

#### **4.5 Impuestos por pagar**

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

Iva de Retenciones por pagar		<b>374,78</b>
------------------------------	--	---------------

#### **4.6 IESS por Pagar**

Aporte Personal por Pagar	112,08	
Aporte Patronal por Pagar	<u>144,09</u>	<b>256,17</b>

#### **4.7 Beneficios de Ley a Empleados**

Décimo Tercer Sueldo por Pagar	98,84	
Décimo Cuarto Sueldo por Pagar	<u>402,10</u>	<b>500,94</b>

#### **4.8 Anticipo de Clientes**

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

##### **GARANTIAS**

Cooperativa Sumak Samy	280,00	
Choloquina Luis	240,00	
Luna García Jessika	150,00	
Pullopaxi Wilson	300,00	
Ronquillo Caillagua Silvana	300,00	
Pullopaxi Guanoluisa Wiliam Rolando	300,00	
Paredes Wilson	150,00	
Untuiña Estefanía	<u>300,00</u>	<b>2.020,00</b>

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:

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

#### 4.10 Ingresos Ordinarios

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

<b>INGRESOS</b>	
Ventas 12%	<b>29.116,42</b>

#### 4.11 Gastos de Ventas y Administración

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

<b>COSTOS</b>	
<b>SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES</b>	
Costo Sueldo	8.232,00
<b>APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL</b>	
Costo Aporte Patronal	1.000,20
Costo Fondos de Reserva	685,68
<b>BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES</b>	
Costo Décimo Tercer Sueldo	685,97
Costo Décimo Cuarto Sueldo	585,90
Costo Seguro Médico	50,16
<b>OTROS COSTOS</b>	
Costo Mantenimiento y Reparaciones	56,16
Costo Luz	1.152,77
Costo Teléfono	327,06
Costo Cable TV	285,69
Costo Depreciación Instalaciones	352,20
<b>GASTOS</b>	
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
<b>SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES</b>	
Gasto Sueldo	6.000,00
<b>APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL</b>	
Gasto Aporte Patronal	789,63
Gasto Fondos de Reserva	541,45

<b>BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES</b>	
Gasto Décimo Tercer Sueldo	541,70
Gasto Décimo Cuarto Sueldo	411,47
Gasto Movilización	
Gasto Bonificación	500,00
<b>HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS</b>	
Gasto Honorarios	3.600,00
<b>ARRENDAMIENTO OPERATIVO</b>	
Gasto Arriendo	2.142,84
<b>AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES</b>	
Gasto luz	141,96
Gasto Teléfono	77,61
Gasto Agua	32,96
<b>IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS</b>	
Gasto Impuestos	21,85
<b>PROMOCION Y PUBLICIDAD</b>	
Gsto Publicidad	46,80
	<u>28262,06</u>

#### 4.12 Otros Gastos

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

<b>OTROS GASTOS</b>		
Gasto Útiles de Oficina	118,55	
Gasto Servicios Bancarios	37,24	
Gasto Intereses y Multas	5,88	
Gasto alicuota condominio	447,00	
Gastos varios	<u>73,88</u>	<b>6.746,57</b>

#### 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.

#### 4.14 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 2017, 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 2018 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.

#### **4.15 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.