

INMOBILIARIA GARDOM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

NOTA 1 IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

La compañía INMOBILIARIA GARDOM S.A. se constituyó mediante escritura pública ante la notaría del Cantón Guayaquil, el 17 de marzo de 1981, la misma que se inscribió ante el registro mercantil del Cantón Guayaquil, el 07 de Julio de 2010.

La entidad esta constituida en el Ecuador y su actividad principal es administración de bienes inmuebles.

NOTA 2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros, son presentados en la moneda extranjera “dólar” aceptada por el Ecuador desde el año 2000 para el uso de todas las actividades comerciales que se dieran.

Los Estados Financieros fueron preparados de conformidad con lo que indica la “NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES NIIF PARA PYMES” emitidas por el IASB y aplicables en el Ecuador según Resoluciones No. 08.G:DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el R.O. No. 498 del 31 de diciembre de 2008 y No. SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011, publicada en el R.O. No. 372 de 27 de los mismos mes y año.

Esta norma exige que se presente un juego completo de Estado Financieros, con su adecuada identificación, citado a continuación:

a. Estado de Situación Financiera al Final del Periodo
b. Estado de Resultado Integral del Periodo
c. Estado de Cambios en el Patrimonio del Periodo
d. Estado de Flujo de Efectivo del Periodo
e. Notas a los Estado Financieros que Incluyan un resumen de las Políticas Contables.
f. Un Estado de Situación Financieras al Principio del Primer Periodo Comparativo cuando la Entidad aplique una Política Contable retroactiva, o reclasifique partidas en sus Estado Financieros.

Información Comparativa, para que los usuarios sean capaces de comparar los Estado Financieros de una empresa a lo largo del tiempo, con el fin de identificar las tendencias de la situación financiera y de sus resultados.

Estructura del Estado de Situación Financiera.

- a. Activo: Corriente y no Corriente
- b. Pasivo: Corriente y no Corriente
- C. Patrimonio: Desglose del Capital y Reservas.

Estado de Resultado Integral de Periodo.

- a. Presentación en base a la naturaleza del gasto
- b. Presentación en base a la función del gasto

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

- a. Método Directo
- b. Método Indirecto

b) Principales Políticas Contables.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía incluye como efectivo y equivalentes los fondos disponibles en caja y bancos e inversiones líquidas cuyos plazos no superan los 90 días. Los mismos que además no tengan ninguna restricción.

BANCOS.

Los contratos de cuentas bancarias e inversiones con fondos de la empresa, serán registrados bajo la modalidad de firmas conjuntas, autógrafas o electrónicas, y siempre a nombre de **INMOBILIARIA GARDOM S.A.**

Las Conciliaciones Bancarias, de las diferentes cuantías de la empresa obligatoriamente serán conciliadas por el Contador General, mes a mes y presentadas a la Gerencia General junto a los Estados Financieros.

2.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El presente documento tiene como objetivo establecer las políticas para las prestaciones de servicios, concesión de créditos y recuperación de valores de una manera oportuna y otros aspectos de carácter contable y de control interno, que aseguren el éxito del negocio de la compañía y permita una adecuada administración del riesgo crediticio.

El tiempo máximo de crédito no podrá superar los 30 días, exceptuando el crédito para los clientes relacionados: que no superará los 45 días.

Los servicios a crédito y al contado se tienen que facturar a nombre del cliente, citando claramente en la factura, todos y cada uno de los requisitos que solicita el Reglamento de Comprobantes de Ventas y Retención. Todas las ventas a crédito serán aprobadas por la Gerencia General o funcionario designado por este.

2.3 Inventarios

La compañía no posee inventario pues sólo se dedicará a la prestación de servicios.

2.4 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas en la medición posterior al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Existen partes estratégicas de maquinarias que son registradas separadamente del resto de activos, para los cuales se realiza anualmente un análisis del deterioro de los mismos, reconociendo una provisión por deterioro.

Los arrendamientos se clasifican como financieros, cuando en los términos del contrato de arrendamiento se transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad o se cumplan una o varias de cualquiera de las situaciones establecidas en la Sección 20 de las NIIF para las Pymes. Todos los demás arrendamientos se clasifican *como* operativos y los costos incurridos en las adecuaciones y mejoras a locales arrendados, de ser materiales y de alargar su vida útil, son registrados en la Cuenta de Propiedades de Inversión, en cuyo caso se utilizara como política de medición posterior el modelo del costo o valor razonable. De tal manera que se reconocerán como propiedades planta y equipos, a aquellos activos que cumplen los lineamientos establecidos en la Sección 20 obligue a reconocer el activo y el pasivo por arrendamiento financiero.

Valor residual, obligatoriamente se debe medir el valor residual de un elemento, propiedades, planta y equipos o propiedad de inversión medidos al modelo del costo. En base a las características de dichos activos y a los requerimientos de los agentes económicos y las formalidades que impongan las entidades de Supervisión y Control.

Depreciaciones, el cargo por depreciación se debe efectuar de forma lineal

Periodo de vida útil, está obligada a comenzarla cuando un activo esté disponible para su uso, hasta que sea dado de baja en cuentas, incluso si durante dicho periodo haya estado sin utilizar.

Control de Activos, El contador debe conciliar los saldos en libros con los respectivos activos físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Placas de identificación en activos fijos (código de barra). Toda Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversiones perteneciente a la entidad será identificado mediante la adhesión de una placa (código de barra) que contendrá el número de control del inventario respectivo, la cual deberá ser colocada y/o fijarla en un lugar visible del bien mueble, la misma que será efectuada por la persona encargada de dichos activos.

Todos los registros contables deberán realizarse de acuerdo a las Sección 17 Propiedad, Planta y Equipo.

TERRENOS Y BIENES INMUEBLES.

Las partidas correspondientes a terrenos y bienes inmuebles, deben contabilizarse discriminadamente por cada bien.

MAQUINARIA Y EQUIPO.

Todas las adquisiciones de Maquinarias y Equipos, deben ser respaldadas por una evaluación económica financiera, que demuestre que sus costos originaran beneficios económicos futuros.

El departamento o área de operación donde se va a utilizar el activo, determinará en ese momento, el valor residual y periodo de vida útil que se espera de dicho activo.

EQUIPO DE CÓMPUTO.

Se registrarán en contabilidad como equipo de cómputo, todo lo relacionado a hardware y sus componentes adicionales.

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

Los costos de las propiedades, plantas y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. En función de su vida útil.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	10 – 50
Maquinarias y equipos	10 – 20
Vehículo	5 – 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	5

2.5 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su costo amortizado. Todos los pagos a proveedores se realizarán conforme lo pactado con los acreedores, lo cual se debe reflejar en la respectiva orden de compra, Y aplicar el correspondiente procedimiento de compras y/o pagos.

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas

para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarios. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contras las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.8 Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

INGRESOS ANTICIPADOS.

Anticipo a la prestación de servicios, en esta cuenta se registran todos los ingresos entregados por los clientes para futuros servicios, por ser una obligación corriente.

2.9 PASIVOS A LARGO PLAZO.

Los montos de las cuentas o subcuentas de pasivos a Largo plazo, deben ser por el valor a cancelar en los períodos económicos futuros, las cuales se deben llevar al costo amortizado.

La contabilización de provisiones sociales, de Jubilación y Desahucio, deben ser respaldadas por los respectivos estudios actuariales.

PATRIMONIO

2.10 CAPITAL SUSCRITO.

La cuenta de capital suscrito, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, reservas patrimoniales y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital, debidamente soportado con la respectiva acta de la Junta General de Accionistas. La misma que debe ser elevada a escritura pública, tal como lo dispone la Ley de Compañías.

2.11 RESERVAS.

La cuenta de reservas serán afectadas por las provisiones determinadas por ley, así como las que la junta general de accionistas decida crear, debidamente soportado mediante acta de Junta General de Accionistas.

La compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no estará disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

2.12 RESULTADOS.

Las cuentas Ganancia o Pérdida Neta del periodo, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

Las cuentas de utilidades o pérdidas acumuladas se deberán registrar por separado y en anexo por año, el soporte contable será mediante acta de la Junta General de Accionistas.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Se registran de acuerdo a la base del devengado. De conformidad con lo que establece la Sección 23 de la NIIF para Pymes.

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias de la entidad.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

VENTAS BRUTAS.

Las ventas se deben segregar perfectamente, en grabadas con IVA, tarifa 12% y Tarifa 0%, o la tarifa vigente a la fecha de la operación.

EGRESOS

Es responsabilidad de la Gerencia General cumplir y hacer cumplir la presente política para el adecuado control y manejo de gastos de la compañía.

Todos los pagos y gastos deberán ser autorizados por la gerencia general o por un funcionario delegado por la gerencia; dicho proceso deberá contar previamente con el visto bueno de verificación que se han seguido todos los procedimientos apropiados y verificando que la documentación sea la correcta y que cumpla con requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Todos los pagos sean por: anticipo, abono o cancelación, que se realicen por cualquier medio (Cheque o transferencias electrónicas SAT) deberán ser nominativo a nombre o cuenta del beneficiario (cliente o proveedor del servicio y/o productos), a excepción de aquellos gastos realizados con fondo fijo de caja.

REMUNERACIONES.

El contador debe revisar que todas las remuneraciones a pagar sean mensuales y/o quincenales, y que estén en estricto apego a las normas legales vigentes.

Autorización para modificar sueldos en roles. Todo aumento de sueldos y salarios que se modifique en los roles, deberá tener la autorización otorgada por el Gerente General y la firma del jefe inmediato superior del empleado involucrado.

SUELDOS Y SALARIOS.

Al Departamento de Recursos Humanos le corresponde, el diseño y actualización de la aplicación de la normativa laboral vigente, elaborara los roles de pagos y los remitirá para su contabilización.

PROVISIONES DE BENEFICIOS SOCIALES.

El Contador es responsable de verificar que se realicen en estricto apego a la normativa legal/vigente.

SEGURIDAD SOCIAL.

Se debe registrar por este concepto exclusivamente el aporte patronal, las cuotas del IECE y SECAP en cuentas correspondientes.

HONORARIOS PERSONAS NATURALES.

En todo pago de honorarios a personas naturales, deben aplicar las respectivas retenciones en la fuente al porcentaje vigente. Y se adjuntara el respectivo contrato con las indicaciones del trabajo a realizar en los casos que se deriven de obras, mantenimientos, Arquitectura y/o de infraestructura.

GASTOS DE REPRESENTACIÓN.

En este rubro se registran todos los gastos por movilización, comunicación" y seguridad, que la empresa proporciona, a los ejecutivos de la empresa, los mismos que deben registrarse mensualmente

GASTOS DE OFICINA (SERVICIOS).

En este rubro se debe registrar en cuentas perfectamente discriminadas por los servicios que recibe la empresa (Agua, Energía Eléctrica, Internet, Teléfono, luz, agua. Gas, etc.).

GASTOS LEGALES.

Se deberá realizar la contabilización de los gastos y/o remuneración por conceptos legales y los determinados en la ley, para mantener en vigencia los contratos y patrocinos y aceptaciones de impuestos vigentes por los medios de Supervisión y Control

DEPRECIACIONES.

Para la aplicación del gasto o costo por depreciación, El contador elaborara un informe sobre la cédula del Activo, la misma que será puesta a consideración del Gerente General para su aprobación.

NOTA 3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos

activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Durante el año 2017, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

4.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual. Durante el período financiero, la Administración determinó que la vida útil de los equipos está correcta.

4.3 Cuentas por Cobrar comerciales y otras cuantas por cobrar

La compañía sólo registra un valor de \$600.00, por cobrar a uno de los accionistas.

4.4 Propiedad, planta y Equipo

Los activos fueron reclasificados en el año 2011 como Propiedades de Inversión.

4.5 Propiedades de Inversión

	<u>Dic 31-2017</u>	<u>Dic 31-2016</u>
Propiedad de Inversión	290 322.40	290 322.40
Dep. Acumulada	28,597.89	20,597.89
Total	261,724.51	269,724.51

4.6 Cuentas por Pagar Comerciales y otras cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2017 se registra una deuda por \$81,062.96 proveniente de la compra del inmueble de la compañía.

4.7 Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de diciembre del 2017 no se registra valores en este rubro.

4.8 Impuestos

De acuerdo a la Ley Orgánica para el equilibrio de las finanzas públicas publicada en Abril del 2016, hubo una reforma al cálculo del Anticipo al impuesto a la Renta para las microempresas, el mismo que se efectuará mediante la suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior menos las retenciones en la fuente que le practicar. El Servicio de Rentas tiene categorizada a la compañía como Microempresa, de manera que se acogió a este cálculo y debido a que no hubo ventas en el período 2016, el anticipo fue cero; por tanto no se pagaron valores por este concepto durante el período 2017

4.9 Provisiones

Un resumen de provisiones es como sigue:

Participación de trabajadores – De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15%

aplicable a las utilidades líquidas, la compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

Jubilación patronal – De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

La compañía no ha realizado provisión de jubilación patronal pues no tiene empleados en relación de dependencia.

Beneficios por desahucio – De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene registrada una provisión por este concepto.

4.10 Patrimonio

Capital Social – El capital suscrito de la compañía es de US\$800.00, está constituido por 800 acciones ordinaria y nominativas de US\$1.00 cada una.

Aportes de accionistas para futura capitalización – Al 31 de diciembre del 2017 se mantiene un valor de \$15.01 que será puesto en revisión para el próximo periodo.

Reserva Legal – Al 31 de diciembre del 2017 se mantiene un valor de 1,998.89 por este rubro

Resultados acumulados adopción NIIF por primera vez – Al 31 de diciembre del 2017 se mantiene un valor de 178,447.65 debido a la revalorización que tuvieron las Propiedades de Inversión.

4.11 Costos y Gastos por su naturaleza.

La compañía no presenta valores este rubro porque no tuvo actividad comercial en el año. A partir del período 2018 se espera se regularicen sus actividades.

4.12 Contingencias

Durante diciembre del 2017 y enero del 2018, los asesores legales de la Compañía informaron que no existían juicios o legales.

4.13 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 02 del 2018) no sucedió ningún hecho extraordinario.



Representante Legal

Nombre: Juan Carlos García G-R

CC. / RUC 0905441291



Contador General

Nombre: Fanny Zuña Carchipulla

RUC: 0906420559001