

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA. La compañía fue constituida, en la ciudad de Guayaquil, el 8 de octubre de 1976 inscrita en el Registro Mercantil en Octubre 8 de 1976. Su objetivo principal es realizar actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.- POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la Compañía están preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), en cumplimiento a resoluciones emitidas por la Superintendencia de compañías.

Los Estados Financieros reflejan la situación financiera de INMOBILIARIA GALARZA CIA LTDA. al cierre de cada ejercicio económico, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado a esa fecha. Los Estados Financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada en el mes de marzo del año posterior al cierre del ejercicio económico. Los Estados Financieros se prepararán a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Empresa, incorporado en el proceso los ajustes y reclasificaciones requeridos por las NIIF.

Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, es la moneda funcional utilizada por la Compañía.

Presentación de estados financieros

A través del Registro Oficial No. 469 del 30 de Marzo de 2016, la Superintendente de Compañías, Valores y Seguros, Expide el REGLAMENTO SOBRE LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS QUE ÉSTAN OBLIGADAS A REMITIR ANUALMENTE A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS, LAS SOCIEDADES SUJETAS A SU CONTROL Y VIGILANCIA; del cual se extrae lo pertinente:

2.1. ACTIVO CORRIENTE

2.1.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo de caja, fondo rotativo, los depósitos a plazo en entidades bancarias locales y del exterior de crédito. Otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.1.2. Activos Financieros

2.1.2.1. Documentos y Cuentas por Cobrar.- La Compañía efectúa sus ventas de contado, por lo tanto las cuentas por cobrar a clientes no relacionados no son materiales y corresponden a alguna cuenta por cobrar que eventualmente se origina por algún reclamo por servicios no

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

recibidos a entera satisfacción o no concluidos por parte de proveedores. En cuanto a las cuentas por cobrar a clientes relacionados, están constituidas por préstamos otorgados a empleados de la compañía.

2.1.3. Pago Anticipados.- Corresponde a anticipo entregado a proveedores para ejecución de trabajos y servicios pagados por anticipados para mantenimiento del edificio.

2.1.4. Activos por Impuestos Corrientes.- Registra el crédito tributario por IVA, Retenciones en la Fuente, el Anticipo de Impuesto a la Renta del ejercicio económico en curso y el Impuesto a la salida de divisas.

2.1.5. Activos por Impuestos Corrientes

Las Retenciones en la Fuente se efectúan de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario, Reglamento y Resoluciones. El Anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa en dos cuotas iguales en los meses de julio y septiembre del ejercicio económico en curso.

2.2. ACTIVO NO CORRIENTE

2.2.1. Propiedad, Planta y Equipo Los elementos de Activo Fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo histórico el cual incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. La compañía efectuó revalorizaciones a los bienes de propiedad planta y equipo a objeto de considerar su valor justo como costo atribuido al costo histórico a la fecha de transición. Dichos bienes son prácticamente la totalidad de las edificaciones y vehículos, cuyos valores en moneda local se encontraban significativamente alejados de los valores justos determinados por las tasaciones.

En el caso de muebles y enseres y equipos de computación no adoptó el valor justo como costo atribuido, se le asignó el costo histórico menos su respectiva depreciación. Los terrenos y los edificios son activos independientes, y se contabilizarán por separado, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta. Los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se deprecian. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos depreciables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe amortizable del edificio; la compañía ha establecido como valor residual de las propiedades el valor en libros de los terrenos.

2.2.2. Propiedad, Planta y Equipo (continua)

La depreciación en otros activos neto de su valor residual, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada. Los años de vida útil estimados son los siguientes:

ACTIVOS	RANGO DE AÑOS
Edificios	25
Vehículos	12

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Muebles Maquinarias y Equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de Computación	3

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.2.2. a. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no corrientes.- Los activos que tienen una vida útil indefinida, por ejemplo, los terrenos, no están sujetos a depreciación y se someten anualmente a pruebas de pérdida por deterioro del valor (comparando con su valor comercial).

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de pérdida por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para identificar unidades generadoras de efectivo por separado.

2.2.3. Propiedades de Inversión.- Aplicando la clasificación señalada en la NIC40 (p.5), una propiedad es una inversión inmobiliaria cuando se mantiene para obtener renta (a través del arrendamiento) o plusvalía, en vez de ser usada en la producción o para fines administrativos, o para su venta en el corto plazo.

La Compañía adoptó el modelo del coste y para la valoración inicial en la implementación de NIIF, el costo atribuido de las propiedades fue ajustado como resultado de un reavalúo.

2.2.4. Activos Intangibles.- La Compañía registra en esta cuenta las licencias por programas informáticos y contables. Se contabilizan al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La amortización se realiza linealmente considerando una vida útil de 3 años.

2.2.5. Activos por Impuestos Diferidos.- Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias. Esta cuenta incluye el impuesto a la renta a recuperar en periodos futuros, relacionados con: -diferencias temporarias deducibles. -compensación de créditos tributarios de ejercicios anteriores, no utilizados. -compensación de pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido deducidas. Incluye retenciones de impuesto a la renta de ejercicios anteriores, anticipo de impuesto a la renta de ejercicios anteriores e impuesto a la salida de divisas. De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Art. 41 si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, se podrá reclamar por pago en exceso o pago

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

indebido: -Por el total de las retenciones si no causare impuesto a la renta en el ejercicio corriente o si el impuesto causado fuere inferior al anticipo pagado; -Por las retenciones, en la parte en la que no hayan sido aplicadas al pago del impuesto a la renta, en el caso de que el impuesto a la renta causado fuere mayor al anticipo pagado. Podrá realizarse el reclamo por pago indebido o la utilización directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la administración tributaria, en la forma que ésta establezca.

El Servicio de Rentas Internas dispondrá la devolución de lo indebido o excesivamente pagado ordenando la emisión de la nota de crédito, cheque o acreditación respectiva. En cuanto al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), según el formulario 101 casillero 851 del SRI, sólo aplica como crédito tributario para el ejercicio económico que se está declarando. Existe un proyecto de ley que propone una modificación aplicando el crédito tributario hasta a 5 años plazo. Si se aprueba, se deberá tener en cuenta esta política.

2.3. PASIVO CORRIENTE

2.3.1. Cuentas y Documentos por Pagar.- Registra las obligaciones generadas de operaciones comerciales con terceros, las cuales se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se cancelan. Se contabilizan las cuentas pendientes con proveedores y provisiones por pago de servicios básicos.

2.3.2. Otras Obligaciones Corrientes.- Registra obligaciones que deben ser asumidas por la empresa producto de hechos pasados, como el pago del impuesto a la renta, retención en la fuente, seguridad social, participación de trabajadores y dividendos. La compañía contabiliza el impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta y utilizando la tasa impositiva allí señalada.

2.3.3. Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas.- La Compañía registra en esta cuenta, obligaciones que mantiene con accionistas contabilizadas por el costo de la transacción, las mismas que son canceladas en el corto plazo.

2.3.4. Porción Corriente de Provisiones por Beneficios a Empleados.- La porción corriente de las provisiones de la reserva por bonificación por desahucio y la reserva por jubilación patronal para los empleados correspondientes al ejercicio económico en curso, establecido según un estudio actuarial efectuado por peritos independientes, se registra en esta cuenta. La compañía provisiona también en el pasivo corriente el costo de las vacaciones y otros beneficios al personal sobre la base de lo devengado.

2.4.2. Pasivos por Impuestos Diferidos.- Los impuestos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Se ha contabilizado un pasivo diferido producto de la valoración inicial de los vehículos de la compañía según reavalúo. Los impuestos diferidos corresponden a la tasa fiscal del 22% aplicada a los ajustes por reavalúo de los vehículos.

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

2.5. PATRIMONIO NETO

2.5.1. Capital.- El Capital Social está constituido por 400 acciones ordinarias y nominativas, suscritas al valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

2.5.2. Reservas

2.5.2. 1. Reserva Legal.- La Ley de Compañías en los artículos 109 y 297 requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

2.5.2. 2. Reserva Facultativa.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por la Junta de Accionistas por el estatuto.

2.5.2. 3. Reserva de Capital.- La Cuenta Reserva de Capital conservará el saldo proveniente de la corrección monetaria y aplicación de la NEC 17. Podrá ser utilizada únicamente para aumentar el capital o absorber pérdidas de acuerdo con la Resolución 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No.483 del 28 de diciembre del 2001.

2.5.3. Otros Resultados Integrales

2.5.3.1. Superávit por activos financieros disponibles para la venta.- Registra la ganancia o pérdida ocasionada por un activo disponible para la venta, con excepción de las pérdidas por deterioro del valor y ganancias y pérdidas de diferencias de cambio en moneda extranjera.

2.5.3.2. Otros Superávit por Revaluación.- Registra la ganancia o pérdida ocasionada por un activo disponible para la venta. La pérdida o ganancia surgida de la variación del valor razonable (p.55 b) se reconocerá directamente en el patrimonio neto, a través del estado de cambios en el patrimonio neto, con excepción de las pérdidas por deterioro del valor.

2.5.4. Resultados Acumulados

2.5.4. 1. Ganancias o Pérdidas Acumuladas.- Contiene las utilidades o pérdidas netas acumuladas, sobre las cuales los socios o accionistas no han dado un destino definitivo.

2.5.4. 2. Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF.- Registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIIF por primera vez, conforme establece cada una de las normas

2.5.5. Resultados del Ejercicio

2.5.5. 1. Ganancia Neta del Período.- Registra el saldo de las utilidades del ejercicio en curso después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto a la renta.

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

2.5.5. 2. Pérdida Neta del Período: Registra las pérdidas provenientes del ejercicio en curso.

2.6. INGRESOS Y GASTOS

2.6.1. Ingresos La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos. La compañía reconoce sus ingresos arrendamiento de inmuebles. Los otros ingresos se han generado por parte de arrendamiento de edificio para reuniones en general. NIC 17 (p.51).

2.6.2. Gastos.- Los gastos se registran mediante el método de acumulación o devengado, excepto por los beneficios sociales que los registran bajo el método del efectivo.

3.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

El siguiente es un resumen del Efectivo y equivalentes del efectivo, al 31 de Diciembre del 2017:

	<u>2017</u> (US\$ Dólares)
Efectivo	-
Bancos (a)	5.680,00
Total:	<u><u>5.680,00</u></u>

- a) Está representado por efectivo, cuentas bancarias nacionales , por depósitos a plazo, de crédito en entidades bancarias locales según conciliaciones y partidas conciliatorias de las cuentas bancarias, así también se comprobó la adecuada disponibilidad y razonabilidad del saldo reflejado en el estado de situación financiera proporcionado por la compañía con corte al cierre del 31 de diciembre del 2017.

4.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 es:

2017

Otras cuentas por cobrar \$ 1143.62

Credito tributario Renta:

2017

Impuesto a la Renta 4854.01

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

El siguiente es un resumen de Propiedad, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2017:

					SALDO		
					<u>31-dic.-17</u>		
			Terrenos		7173,09		
			Edificio		25602,07		
			Muebles y Enseres				
			Total Costo		32.775,16		
			(-) Depreciacion Acumulada		25.821,93		
			Total:		<u>6.953,23</u>		

Cabe recalcar que los activos de la Compañía fueron donaciones realizadas por los accionistas.

6.- CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de Cuentas por Pagar, al 31 de Diciembre del 2017.

					<u>2.017</u>		
			IESS		414,98		
			Beneficios Sociales		334,53		
			Sueldos por pagar		2.445		
			Total:		<u>3.194,55</u>		

7.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2016, el Capital Social está constituido por US\$ 400 acciones, suscritas al valor nominal de US\$ 1,00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

		<u>2.017</u>	
GALARZA GARCIA MARIA ELENA		133,33	(Dólares)
GALARZA GARCIA MARIA LUISA		133,33	
GALARZA GARCIA RAFAEL ERNESTO JORGE		133,34	
Total:		<u>400,00</u>	

8.- RESERVA LEGAL:

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA. Presenta la reserva legal de :

2017

Reserva Legal	1783.66
Otras	11855.26

9. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA. presenta una pérdida acumulada de \$4,830.96 por concepto de sueldos, beneficios sociales, otros gastos y depreciaciones en activo fijo de años anteriores.

		<u>2.017</u>	
UTILIDAD ACUMULADA DEL EJERCICIO		9.778,56	(Dólares)
PERDIDA ACUMULADA DEL EJERCICIO		4.830,96	(Dólares)
Total:		<u>14.609,52</u>	

10- UTILIDAD DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía INMOBILIARIA GALARZA CIA. LTDA. presenta una utilidad de \$640.79 resultado de las compras, costos y gastos del año en mención.