

**INMOBILIARIA INCHALILLO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA INCHALILLO S.A.. con RUC 1790489035001 está constituida bajo escritura pública y cumple con todas las obligaciones a las que esta sujeta.

**1.1 Objeto social**

El objeto social de la compañía la Compraventa, construcción y administración de bienes inmuebles..

**Domicilio principal**

La empresa se encuentra domiciliada en el cantón Quito, Av Atahualpa N101 y Jutumpungo.

**1.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs**

Es en el año 2001 cuando se establece la entidad encargada de desarrollar un conjunto de normas contables de carácter global que sean de alta calidad, confiables y de aplicación obligatoria para todos los usuarios con el objetivo principal de determinar información financiera a ser presentada en los estados financieros con alta calidad, comprensibles y que sean útiles para tomar las mejores decisiones económicas.

Esta entidad es el IASB Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, cuyo objetivo es crear y publicar NIIF a fin de cumplir con su objetivo principal.

**"La NIIF para las PYMES**

El IASB entidad que emite las normas contables y financieras también ha desarrollado y publicado una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. **Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).**"

**Alcance pretendido de esta NIIF**

- 1.1 Se pretende que la NIIF para las PYMES se utilice por las pequeñas y medianas entidades (PYMES). Esta sección describe las características de las PYMES.

**Descripción de las pequeñas y medianas entidades**

1.2 Las pequeñas y medianas entidades son entidades que:

(a) no tienen obligación pública de rendir cuentas, y

(b) publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. Son ejemplos de usuarios externos los propietarios que no están implicados en la gestión del negocio, los acreedores actuales o potenciales y las agencias de calificación crediticia.

**Normas NIIF PYMES para el Ecuador**

Con fecha 27 de enero del 2011 la Superintendencia de Compañías publica en el Registro Oficial 372 la Resolución **SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 en la cual se determina a las Compañías catalogadas como PYMES para efectos de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.**

Consecuentemente, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

a) **Activos** totales inferiores a **cuatro millones de dólares;**

b) Registren un **valor bruto de ventas anuales** inferior a **cinco millones de dólares;** y,

c) Tengan **menos de 200 trabajadores (personal ocupado)**.

## **Resumen de los Principios y Prácticas Contables Aplicados**

### **1.3 Políticas contables significantes**

#### **Bases de preparación:**

### **1.4 Declaración de cumplimiento**

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de las Normas internacionales de información financiera para PYMES, y se ha aplicado la Sección 35 transición a la NIIF para las PYMES en el periodo de transición.

### **1.5 Bases de medición**

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de la base del costo histórico.

### **1.6 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Para fines de presentación no se utilizan centavos.

### **1.7 Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de estados financieros requiere que la administración de la entidad realice juicios, estimaciones y supuestos que pueden afectar a la aplicación de políticas contables y montos en activos, pasivos, ingresos y gastos. La entidad revisa la afectación de estos juicios y estimaciones en forma permanente.

### **1.8 Efectivo y equivalentes.-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

### **1.9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

No se reconocen las partidas por cobrar, préstamos y depósitos como activos financieros no derivados que se reconocen a la fecha de transacción. Son instrumentos financieros básicos el efectivo, depósitos a la vista, obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas, cuentas y préstamos por cobrar y por pagar.

No se realiza la provisión de cuentas incobrables ya que las mismas no existen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, sin excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **1.10 Activos fijos.-**

#### **a) Medición inicial.-**

Las partidas de activos fijos han sido medidas a su costo de adquisición en el momento de su reconocimiento inicial. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en funcionamiento.

#### **b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y cualquier valor originado en pérdidas por deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos de los activos se registran a resultados en el período en que se producen.

#### **c) Depreciación.-**

Los activos fijos se deprecian en función de las vidas útiles estimadas, utilizando el método de línea recta.

#### **d) Disposición de activos fijos.-**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

#### **1.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se consideran como pasivos financieros, y constituyen en obligaciones presentes de la entidad, surgida de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **1.12 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden: utilidades de la compañía, aportaciones a la Seguridad Social, planes de jubilación patronal y desahucio, beneficios por terminación de la relación laboral, remuneraciones adicionales creadas por leyes del estado. Estos beneficios son de corto y de largo plazo.

#### **1.13 Impuesto a las ganancias**

El término impuesto a las ganancias comprende aquel impuesto basado en las ganancias fiscales.

La contabilidad del impuesto a las ganancias requiere que una entidad reconozca las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros. Estos importes fiscales reconocidos comprenden el impuesto corriente y el impuesto diferido.

La compañía determina en forma razonable los impuestos corrientes del periodo.

##### **Impuestos corrientes**

El impuesto corriente es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del periodo corriente o de periodos anteriores.

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

##### **a) Activos por impuestos corrientes:**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

- 1) Retenciones en la fuente que constituyen valores de anticipo a la renta retenidos por efecto de la generación de ingresos ordinarios.
- 2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta, valor establecido en base a un cálculo matemático establecido por la autoridad fiscal y que se debe calcular y/o pagar en forma obligatoria por los contribuyentes sujetos del impuesto a la renta.

##### **b) Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

##### **1) Cálculo del impuesto a la renta causado:**

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo.

Para el año 2017 el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente en la Ley de Régimen Tributario Interno, es decir del 22%; estas tarifas se pueden reducir en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. También las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

## 2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia, considerando y utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal.

### **1.14 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-**

Los ingresos ordinarios de una entidad se originan en transacciones y sucesos como son la prestación de servicios. Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

La entidad ha reconocido en forma razonable los ingresos originadas en actividades ordinarias.

### **1.15 Gastos**

Constituyen los gastos las erogaciones que se relacionan e incurren de modo directo con la venta de bienes o prestación de servicios. La entidad ha registrado de modo razonable valores incurridas y originadas en actividades propias de su gestión, y que se reflejan adecuadamente en los estados financieros. No existen compensaciones de costos y gastos, con ingresos de la entidad. Se refleja el principio de esencia sobre la forma, es decir se contabilizan en función de la naturaleza de la transacción.

### **1.16 Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos un porcentaje que va desde el 5% al 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% y/o 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

### **1.17 Resultados acumulados**

Al cierre del período los resultados acumulados se conforman de:

- a) Resultados acumulados a libre disposición y que se originan de años anteriores por los resultados obtenidos.

### **1.18 Activos financieros.-**

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

El proceso de adopción de NIIFS PYMES en la compañía ha identificado en los estados financieros activos financieros que son los siguientes:

1. Efectivo y equivalentes
2. Inversiones a corto plazo
3. Deudores comerciales
4. Otras cuentas por cobrar

### **1.19 Pasivos financieros.-**

Los principales pasivos financieros y de patrimonio identificados son los siguientes: ros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar

## **2. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES IMPORTANTES**

Es necesario que se determine estimaciones, juicios contables basados en la historia de la entidad, a fin de valorar activos y pasivos en forma razonable. Esto queda plasmado en la determinación de políticas contables adecuadas.

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:

- a) Vida útil de activos fijos:

La Compañía revisa anualmente la vida útil de los activos fijos al final de cada período que se informa.

- b) Deterioro:

El deterioro de los activos de la Compañía se evalúa anualmente con base en las políticas y lineamientos establecidos para el análisis de la entidad.

c) **Beneficios sociales a largo plazo:**

El cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

**ACTIVOS FIJOS**

La composición del saldo es la siguiente:

Edificios \$ 90036.30

**PASIVO NO CORRIENTE**

Accionistas \$ 7375.73

**PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

a) **Situación tributaria**

La Compañía manifiesta que ha procedido a cumplir en forma adecuada con sus obligaciones de carácter tributario, establecidas en las leyes tributarias emitidas por el estado. Es importante señalar la potestad que tiene la administración tributaria para efectuar las revisiones fiscales que considere necesarias y que ratificarían el cumplimiento adecuado por parte de la compañía.

**CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía asciende a USD 400.00 al 31 de diciembre del 2017. El capital social de la compañía se encuentra dividido en acciones ordinarias de valor nominal de USD 1,00 por acción.

**RESULTADOS ACUMULADOS**

La composición de saldos es la siguiente:

Superávit por revaluación de inversiones	54533.49
Pérdidas acumuladas del ejercicio	- 29332.40
Pérdida del Ejercicio	8129.28

**GASTOS**

El valor acumulado de gastos al 31/12/2017 es de \$ 8129.28 este valor se genera por la depreciación del activo fijo.

**APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

ELABORADO POR



Ing. Mayra Quinteros M.  
CONTADORA