

# **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ILLESCAS VELA S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (En dólares Americanos)**

### **1.- Información general**

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ILLESCAS VELA S.A, es una compañía limitada, constituida el 03 de agosto de 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 03 de agosto de 2001, con una duración de 50 años.

**OBJETO SOCIAL:** Planificación, ejecución y construcción de edificaciones, lotizaciones, urbanizaciones, la compraventa de inmuebles. La asesoría y servicios para la decoración, suministro de materiales y todo servicio relacionado con el ramo de la construcción, ingeniería y arquitectura en general. Asesoría y servicios de ingeniería civil, estructural, vial, sanitaria, ambiental, hidráulica, construcciones en general. Control de proyectos de gerencia, supervisión, fiscalización de obra y proyectos de ingeniería hidráulica, mecánica, geológica, minera y petróleo, petroquímica, eléctrica, construcción de instalaciones eléctricas, telefónicas de automatización, de computación y telecomunicaciones en general.

**PLAZO DE DURACIÓN:** 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 03 de agosto de 2001.

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** Av. Amazonas No. N24-45 y calle Isla Tortuga, Quito - Ecuador

**DOMICILIO FISCAL:** En la ciudad de Quito con RUC: 1791795229001.

### **2.- Políticas contables significativas**

#### **2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA ILLESCAS VELA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la Compañía opera; es decir, la moneda de presentación de los datos y cifras de la "Compañía" es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Efectivo**

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

## **2.3 Activos financieros**

### Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales y cuentas por cobrar huéspedes se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

## **2.4 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

### Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

## **2.5 Propiedad, planta y equipo**

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

<b>Concepto</b>	<b>Vida útil</b>
<i>Edificios</i>	<i>20 años</i>
<i>Instalaciones</i>	<i>10 años</i>
<i>Muebles y Enseres</i>	<i>10 años</i>
<i>Máquinas y Equipos</i>	<i>10 años</i>
<i>Equipo de Computación</i>	<i>3 años</i>
<i>Vehículos y Equipos de Transportes</i>	<i>5 años</i>

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos

bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

## **2.6 Capital social y distribución de dividendos.**

Las participaciones se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

## **2.7 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.8 Estado de Flujo de Efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

## **2.9 Compensación de transacciones y saldos**

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

## **2.10 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

## **3.- Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

### **Estimaciones importantes**

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

- **Impuestos diferidos**

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales de impuestos, basados en la estimación de una tarifa impositiva vigente para los años 2013 y 2014, del 22%; sin embargo cualquier cambio futuro de este porcentaje debido a cambios de gobierno significaría un cambio importante en el valor reconocido como activo y pasivo por impuesto diferido, considerando que hasta el año 2012 la tarifa del impuesto a la renta fue del 23%.

- **Prestaciones por pensiones**

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

- **Vidas útiles y deterioro de activos**

Como se describe en la Nota 2.5 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de algunos rubros son:

### **Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-13</u>
Bancos	74.897,95	825.370,95

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones.

### **Propiedad, planta y equipo**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-13</u>
Equipo de Oficina	3.832,33	3.832,33
Vehículos	105.165,07	118.907,03
Depreciación Acumulada	(75.427,77)	(96.957,02)
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b>33.569,63</b>	<b>25.782,34</b>

### **Proveedores**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2013 el detalle de saldos a proveedores es el siguiente:

	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-13</u>
Cuentas por Pagar Proveedores	32.654,40	10.215,40

### **Ingresos**

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

<b>INGRESOS</b>	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-13</u>
Ingresos por Arriendos	273.845,00	367.685,02

<b>COSTO DE VENTAS</b>	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-13</u>
Compras - Costo de Ventas	69.142,97	68.466,29

### **Gastos administrativos**

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-13</u>
{ ) Gastos Administrativos	54.502,13	112.745,11

### **Impuesto a la renta**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	<u>31-dic-12</u>	<u>31-dic-13</u>
Impuesto a la Renta Compañía	29.473,71	34.870,57

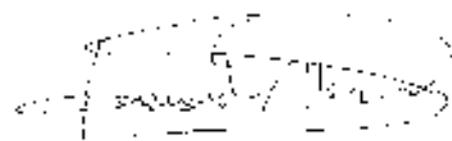
### **PATRIMONIO**

El patrimonio de los socios, al cierre de cada ejercicio fue el siguiente:

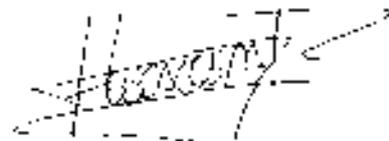
	<u>31 dic-12</u>	<u>31 dic-13</u>
Capital Pagado	800,00	800,00
Reserva Legal	27.166,67	46.901,25
Utilidad Neta del Ejercicio	98.677,86	123.632,01

### **Capital social**

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$800; dividido en ochocientas participaciones de un dólar (US\$1) cada una.



**ING. FERNANDO ILLESCAS  
REPRESENTANTE LEGAL**



**HUGO ACOSTA  
CONTADOR**