

INMOBILIARIA  
QUILSA S.A.

POLÍTICAS  
CONTABLES Y NOTAS A  
LOS ESTADOS  
FINANCIEROS

## **INMOBILIARIA QUILSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad**

---

**INMOBILIARIA QUILSA S.A.** es una compañía legalmente constituida en Ecuador. La dirección de su domicilio y centro de actividad principal se encuentran ubicados en la Av. Juan Lanza Marengo km 0,5 Cda. Adaco # 316, su RUC es 0990417423001, expediente 9885.

Los estados financieros presentados por **INMOBILIARIA QUILSA S.A.** corresponden a la información contable que es de manera razonable.

Toda la información financiera expresada en este informe se encuentra presentada en USD (Dólares Estadounidenses).

Los estados financieros consolidados han sido preparados desde el 2012 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

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

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional).

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

#### **Bases de presentación**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pequeñas Entidad) por el Consejo de Normas Internacional de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de las compañías han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Los estados financieros de la compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo a Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF, rúgo de transición para ser presentados en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía:

## **INMOBILIARIA QUILSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad**

---

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### **Documentos y Cuentas por Cobrar – Clientes -**

Estos cuentas por cobrar son los montos adeudados que se genera en el curso normal del negocio por los clientes. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Se registra una provisión para cubrir el deterioro de los mismos el cual se carga a los resultados del año. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas a cobrar de la gerencia.

#### **Documentos y Cuentas por Cobrar - Crédito Tributario -**

Corresponde a las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de venta emitidas por la Compañía durante el ejercicio 2012.

#### **Propiedad, Planta y Equipo -**

Están expresados al costo de adquisición y se deprecian de acuerdo con el método de línea recta; la depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, así tenemos:

| <u>Activo</u>      | <u>Tasas</u> |
|--------------------|--------------|
| Equipos de Computo | 33%          |
| Vehículos          | 20%          |
| Instalaciones      | 10%          |
| Muebles y Enseres  | 10%          |
| Equipos de Oficina | 10%          |
| Edificios          | 5%           |

#### **Documentos y Cuentas por pagar – Proveedores -**

Representan los montos adeudados a los Proveedores por adquisiciones de bienes y servicios realizadas en el curso normal del negocio. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se presentan a su valor nominal menos los pagos realizados y no devengar intereses.

## **INMOBILIARIA QUILSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad**

---

#### **Provisiones -**

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha de los estados financieros.

#### **Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus trabajadores por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

#### **Impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante tasa de impuesto 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.

El impuesto a la renta está conformado por obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos.

##### **a) Impuestos a la renta corriente**

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. Desde el año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia del impuesto con los recargos correspondientes.

##### **b) Impuestos a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes base tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos y los pasivos sean realizados.

## **INMOBILIARIA QUELSA S.A.**

### **Políticas de Contabilidad**

---

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las base tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

#### **Reconocimiento de Ingresos »**

Los ingresos comprenden el valor al alquiler de oficinas, neto de impuestos a las ventas. Se reconocen cuando se transfiere el servicio y derechos de los mismos, su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro y la transacción cumple con los siguientes criterios:

- i. La compañía ha entregado el servicio al cliente;
- ii. El cliente ha aceptado el servicio; y
- iii. La cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

#### **Reconocimiento Costos y Gastos »**

Los costos y gastos en general se reconocen en el estado de resultados en el momento en que se incurren independientemente de la fecha en que realiza el pago.

**INMOBILIARIA QUILSA S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2012**  
**En dólares estadounidenses**

**1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Banco Pacifico 26392-3 | 489,93        |
| <b>Saldo final</b>     | <b>489,93</b> |

**2. Documentos y Cuentas por Cobrar**

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| <u><i>Clientes No Relacionados</i></u> |                   |
| Inmobiliaria Indocor                   | 393,03            |
| <u><i>Clientes Relacionados</i></u>    |                   |
| Imagiosa                               | 88.289,53         |
| Agronomía                              | 30.737,74         |
| Enginexus S.A.                         | 276,00            |
| Tomas Moro                             | 300,19            |
| Provisión Ctas. Incobrables            | (1.146,39)        |
| <u><i>Otros</i></u>                    |                   |
| Empleados                              | 3.497,30          |
| <u><i>Anticipo Proveedores</i></u>     |                   |
| Dedo Enrique Burgos Castellano         | 250,00            |
| <b>Saldo final</b>                     | <b>122.797,40</b> |

**3. Documentos y Cuentas por Cobrar – Crédito Tributario**

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Impuestos IVA      | 92,31           |
| IVA Pagado         | 93,50           |
| Retención Fuente   | 3.991,36        |
| Crédito Tributario | 2.626,12        |
| <b>Saldo final</b> | <b>6.802,04</b> |

**4. Propiedad, Planta y Equipo**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Terrenos                   | 1.897,21        |
| Edificios                  | 17.874,16       |
| Equipos de Computación     | 2.255,00        |
| (-) Depreciación Acumulada | (19.552,96)     |
| <b>Saldo final</b>         | <b>2.476,41</b> |

**INMOBILIARIA QUILSA S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2012**  
**En dólares estadounidenses**

**5. Documentos y Cuentas por pagar**

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>PROVEEDORES</b>              |                  |
| Max Franco Matrigue             | 29,40            |
| Selsv. Auditores Independientes | 660,00           |
| <b>ACCIONISTA</b>               |                  |
| Adolfo Rodríguez Matos          | 68,620,22        |
| <b>Saldo final</b>              | <b>69,309,62</b> |

**6. Documentos y Cuentas por Pagar – Provisiones**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| IVA Cobrado 12%              | 537,36          |
| Retenciones IVA por pagar    | 50,10           |
| Retenciones Puesto por pagar | 17,25           |
| Aporte Personal              | 107,93          |
| Aporte Patronal              | 128,70          |
| Aporte IFCI & SUCAP          | 11,54           |
| Fondos de Reserva            | 96,15           |
| Décimo Tercer Sueldo         | 96,22           |
| Décimo Cuarto Sueldo         | 729,99          |
| Vacaciones                   | 731,19          |
| <b>Saldo final</b>           | <b>2,506,73</b> |

**7. Participación de los trabajadores en las utilidades**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Participación Trabajadores | 1,402,33        |
| <b>Saldo final</b>         | <b>1,402,33</b> |

**8. Impuesto a la renta**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Impuesto a la renta | 2,061,16        |
| <b>Saldo final</b>  | <b>2,061,16</b> |

**INMOBILIARIA QUILSA S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2012**  
**En dólares estadounidenses**

---

**9. Patrimonio de los Accionistas**

**Capital Social**

El capital social suscrito de la compañía está dividido en 20,000 participaciones de US\$ 0,04 cada una.

| <u>Accionistas</u>                | <u>Acciones</u> | <u>US\$</u>   |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|
| María Helene Tomas                | 6082            | 243,28        |
| Rodriguez Arcos Maria Auxiliadora | 4640            | 185,60        |
| Rodriguez Arcos Maria de Lourdes  | 4639            | 185,56        |
| Rodriguez Matos Adolfo Jose       | 4639            | 185,56        |
| <b>Total</b>                      |                 | <b>800,00</b> |

**III. Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto INMOBILIARIA QUILSA S.A. lleva sus Estados Financieros enmarcados a las leyes tributarias vigentes en el Ecuador, así como a las NIIF para PYMES, y entidades de control a las que se deba.

  
**Adolfo Rodríguez Matos**  
**GERENTE GENERAL**