

# **CHAVEZPAL INMOBILIARIA CIA.LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

### **NOTA 1.- INFORMACION GENERAL**

**CHAVEZPAL INMOBILIARIA CIA.LTDA.** Con RUC 1792477018001 y expediente de registro en la Superintendencia de Compañías N° 174567 es una empresa que fue constituida mediante escritura pública celebrada el 17 de octubre del 2013, ante el Notario Tercero del cantón Quito y fue legalmente inscrita del 19 de noviembre del 2013. Su objeto principal es la realización de actividades de inmobiliaria.

### **NOTA 2. – BASES DE ELABORACIÓN**

La Compañía **CHAVEZPAL INMOBILIARIA CIA.LTDA.**, conforme a lo dispuesto en el Art. 2 de la Resolución N° 10, publicada en el Registro Oficial N° 498 el 31 de Diciembre del 2008, aplica NIIF's a partir del primero de enero del 2013

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYME.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requieren 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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF PYME vigente al 31 de diciembre de 2011, aplicables de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### **NOTA 3.- POLITICAS CONTABLES**

#### **a. Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario **CHAVEZPAL INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

## **b. Presentación de los estados financieros**

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su “naturaleza”.
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

## **c. Efectivo y equivalentes**

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

## **d. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Registra principalmente cuentas por cobrar a clientes nacionales, diferenciando las cuentas por cobrar por ventas, los cheques post-fechados, los cheques para depósitos, y los cobros realizados mediante las tarjetas de crédito.

## **e. Impuestos anticipados**

Registra principalmente las cuentas por cobrar por el crédito tributario de los impuestos, incluye los créditos tributarios de IVA en compras e impuesto a la renta que se generan en cada ejercicio económico por las retenciones efectuadas.

## **f. Propiedad, planta y equipo**

Según la Sección 17 de las NIIF PYMES : La propiedad, planta y equipo son activos tangibles que:

- (a) se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
- (b) se esperan usar durante más de un periodo.

Una entidad medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.

La propiedad, planta y equipo se muestran al costo de adquisición menos su depreciación acumulada.

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, en función de su vida útil.

### **Retiro o venta de Propiedad, Planta y Equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante es transferido directamente a las utilidades retenidas.

### **g. Cuentas por pagar**

Registra los valores pendientes de pago por concepto de compras y servicios para el funcionamiento de la compañía

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros cuentas por pagar.

Una cuenta por pagar comercial y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

#### **h. Obligaciones con instituciones financieras**

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.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

#### **i. Beneficios sociales de corto plazo**

Se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones por beneficios de corto plazo a empleados.

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer 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.

#### **j. Anticipos de clientes**

Registra la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, los cuales son reconocidos como ingresos cuando se transfiere el riesgo y el beneficio del activo vendido. Las ventas de la empresa se realizan solo a clientes dentro del país.

#### **k. Beneficios sociales de largo plazo**

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 fiscal. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

#### **l. Reserva legal**

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 25% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

#### **m. Ingresos**

En función de las disposiciones establecidas en el del Marco Conceptual y la Sección 23, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devenga miento de la transacción, independientemente de su cobro. Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

#### **n. 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 que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se detalle de acuerdo al cuadro siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Caja	76,48	100,00
Pichincha	5.471,98	2.328,96
	<b>5.548,46</b>	<b>2.428,96</b>

#### **NOTA 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Se han generado partidas por cobrar de acuerdo con el giro ordinario del negocio y al 31 de diciembre del 2019 se encuentran conformadas de acuerdo al detalle siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Cuentas por Cobrar Nacionales	672.224,00	49.520,00
	<b>672.224,00</b>	<b>49.520,00</b>

#### NOTA 6.- ANTICIPO A PROVEEDORES

El rubro de esta cuenta se genera por valores que se entregaron como anticipo a los proveedores y que posteriormente cuando se concrete el servicio se recibirán facturas. El saldo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Anticipo a Proveedores	4.092,71	4.437,46
	<b>4.092,71</b>	<b>4.437,46</b>

#### NOTA 7.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2019 esta cuenta está conformada de la siguiente manera:

CONCEPTO	2019	2018
Iva retenido por Clientes	-	-
Credito Tributario Fuente Años Anterior	2.190,15	2.898,84
	<b>2.190,15</b>	<b>2.898,84</b>

#### NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Esta cuenta se constituye debido a que la empresa adquirió un departamento en la ciudad de Esmeraldas mismo que se encuentra de la siguiente manera:

CONCEPTO	2019	2018
Departamento Casa Blanca	135.000,00	134.437,50
Oficina en 6 de Diciembre	194.693,00	194.693,00
	<b>329.693,00</b>	<b>329.130,50</b>
(-) Depreciación acumulada	<b>(50.105,35)</b>	<b>(36.336,25)</b>

## **NOTA 9.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

Al 31 de diciembre del 2019 la conformación de la cuenta es la siguiente:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Iva por Pagar	132,00	-
	<b>132,00</b>	<b>-</b>

## **NOTA 10.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2019 esta cuenta se encuentra conformada por:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Palacios Concepción por Pagar	214.860,81	215.995,78
Grúas Atlas Cía. Ltda. x Pagar	-	14.483,88
Chavez Vallejo Nelson x Pagar	-	50.000,00
	<b>214.860,81</b>	<b>280.479,66</b>

## **NOTA 11.- PATRIMONIO**

El patrimonio al 31 de diciembre del 2019 es conformado de la siguiente manera:

<b>CONCEPTO</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Capital Social	400,00	400,00
Reserva Legal	3.510,00	3.510,00
Resultados acumulados	67.689,85	69.903,27
Ganancia neta del Periodo	5.366,43	- 2.213,42
	<b>76.966,28</b>	<b>71.599,85</b>

## **NOTA 12.- INGRESOS**

En función de las disposiciones establecidas en el Marco Conceptual y la Sección 23, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Al 31 de diciembre del 2019 los ingresos ordinarios fueron de:

CONCEPTO	2019	2018
Ventas Arriendo Tarifa diferente de 0 %	23.500,00	12.000,00
	<b>23.500,00</b>	<b>12.000,00</b>

### NOTA 13.- COSTOS Y GASTOS

Se generaron costos y gastos correspondientes al giro normal de negocio por el detalle siguiente:

CONCEPTO	2019	2018
Gastos Generales	2.283,31	264,44
Costos Operacionales	15.845,76	13.948,98
Gastos financieros	4,50	-
(=) Total Costos y Gastos	<b>18.133,57</b>	<b>14.213,42</b>

### NOTA 14.- HECHOS POSTERIORES

Al 31 de diciembre de 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Llumipanta Elizabeth Mariela  
CONTADOR GENERAL