

INMOBILIARIA SILVA PEREZ S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1.- INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA SILVA PEREZ S.A. Constituida de conformidad con las leyes de la República del Ecuador y regulada por la Superintendencia de Compañías, mediante Escritura Pública y aprobada por la Superintendencia de Compañías, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Noviembre del 2.011 #21556. El plazo de duración de la Compañía es hasta 30 de Noviembre del 2061. Su domicilio legal es en la ciudad de Guayaquil, ubicada en Malecón del Salado 501 y Quisquis.

Su actividad económica principal es Actividades de asesoramiento inmobiliario.

INMOBILIARIA SILVA PEREZ S.A. al momento SI cuenta con 2 trabajadores.

Los Estados Financieros fueron aprobados por la Gerencia General de la compañía y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Socios dentro de los plazos establecidos por la Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros a Diciembre 31 del 2017 serán aprobados sin modificaciones.

2.- PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

2.1 Base de Preparación

Los Estados Financieros de la INMOBILIARIA SILVA PEREZ S.A. se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y oficializadas a través de resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros del 2016, han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, modificado por la revaluación como costo atribuido de Propiedad, planta y equipo.

2.2 Unidad Monetaria

Los Estados Financieros se expresan en Dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

2.3 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista y la cuenta corriente en Bancos e inversiones de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos.

2.4 A. Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros corresponden a los contratos que dan lugar simultáneamente a un activo financiero y a un pasivo financiero o a instrumentos de patrimonio de otra compañía.

En el caso de la compañía los instrumentos de deuda corresponden a instrumentos primarios como son los documentos y cuentas por cobrar, los documentos y cuentas por pagar.

Los instrumentos financieros se clasifican como de pasivo o de capital de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, los dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como pasivo, se registran como gasto o como ingresos en el estado de resultado integral. Los pagos a los tenedores de instrumentos financieros registrados como de capital, se registran directamente en el patrimonio neto. Si el plazo se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado, se medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. Un activo financiero o pasivo financiero en su medición inicial se lo medirá al valor justo que incluye los costos de transacción posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable incluyendo los costos de transacción menos las pérdidas por deterioro. Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y otras cuentas por cobrar originadas, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro.

2.4 B. Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son registradas en su medición inicial a su valor razonable menos una estimación para cuentas de cobro dudoso con cargo a resultados del período de acuerdo a la antigüedad de los saldos.

La cartera con clientes tiene una rotación de 90 días, las provisiones se calculan tomando como base la cartera vencida.

En cuanto a los otros tipos de cuentas por cobrar deben efectuarse las revelaciones respectivas.

2.5 Propiedades, planta y equipo

Son registradas inicialmente y posteriormente dicha valoración inicial se corrige por la correspondiente depreciación acumulada calculada en función de la vida útil, y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de forma prevista por la Gerencia General y una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del activo, así como la rehabilitación del lugar o sobre el que se asienta. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año.

Para aquellos activos que requieren reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones o mantenimiento para incrementar su vida útil, debe ser recalculada su depreciación en la misma proporción.

Estos costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la empresa y pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituto se da de baja contablemente.

2.5.1 Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, si es que ha habido algún indicio de que se ha producido un cambio significativo, siendo el efecto de cualquier cambio en forma prospectiva.

La depreciación de un activo iniciará cuando esté disponible para su uso. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso del activo a menos que se encuentre totalmente depreciado o utilice el método de depreciación en función de uso.

Las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son:

Ítem	Vida Útil (en años)
Maquinarias	10 Años
Equipos de Computación	3 Años
Vehículos	5 Años

2.5.2 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja de la baja en cuentas de la partida propiedades, planta y equipo, será la diferencia entre el producto neto de la disposición del activo, si lo hubiere, y el importe en libros del activo.

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

2.6 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de propiedades, planta y equipo a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y se compara el importe recuperable con su valor en libros. Cuando el importe en libros es superior a su valor recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

2.7 Obligaciones Bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurrida. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado 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.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son registradas a su valor razonable.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto a la Renta corriente es la cantidad a pagar que se reconoce de acuerdo con la legislación tributaria aplicable a la compañía.

2.9.2 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

El impuesto diferido se determina usando tarifas impositivas vigentes aprobadas y que se espera aplicar cuando el activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. 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.

2.9.3 Provisiones

Las provisiones para demandas legales se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas. Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de la salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

2.9.4 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el período en el que los dividendos sean aprobados por la Junta de Accionistas.

2.9.5 Contingencias

Los pasivos contingencias no se reconocen en los estados financieros y se revelan en las notas a los estados financieros a menos que su ocurrencia sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

2.10 Reconocimiento de Ingreso de Actividades Ordinarias

Los ingresos de Actividades Ordinarias se reconocen cuando la compañía ha entregado el servicio, de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. La compañía reconoce los ingresos cuando el monto pueda ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos por ese tipo de ingreso. Se considera que al monto de los ingresos no pueda ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio o venta hayan sido resueltas. La compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

2.11 Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los periodos con los cuales se relacionan.

3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con las NIIF para las PYME, requiere que la Gerencia General 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. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Este rubro comprende:

SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017

Cuentas corrientes bancarias en moneda nacional	\$ 4.000,72
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 4.000,72

Las cuentas corrientes bancarias en moneda nacional se encuentran abierta en bancos locales y son de libre disponibilidad.

5.- ACTIVOS FINANCIEROS - CORRIENTE

El rubro Activos Financieros comprende Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados y relacionados. Los Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados se originan por la prestación de servicios inmobiliarios, además son consideradas de vencimiento corriente, no se devengan intereses.

SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017

Clientes no Relacionados – Locales	\$ 2.683,13
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 2.683,13

6.- DIVIDENDOS PAGADOS

En el año 2017 los accionistas decidieron no pagar los dividendos correspondiente al ejercicio económicos de años anteriores por falta de liquidez, quedando para el próximo año siempre y cuando exista rentabilidad económica. Los dividendos distribuidos a favor de accionistas, personas naturales residentes en el Ecuador está afectar a la tasa del Impuesto a la Renta que debe ser retenido por la compañía. Estos porcentajes de retención se aplican progresivamente de acuerdo a un rango previamente establecido.

7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La partida Activos por Impuestos Corrientes se muestra según el siguiente detalle:

Crédito Tributario por Impuesto a la Renta	
Crédito tributario IVA	\$ 118,71
Crédito Tributario por retenciones IR efectuadas año 2017	\$ 1.398,48
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 1.517,19

NOTA.- La Cuenta IVA No Crédito Tributario al siguiente mes que se efectúa la declaración del Impuesto al Valor Agregado automáticamente se envía al gasto.

8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
La compañía no posee activos fijos.

9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
Al 31 de Diciembre del 2017 muestra los siguientes saldos:

Nombre de Proveedor Concepto Valor Locales Varios	\$ 2.477,78
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	\$ 2.477,78

10.- ANTICIPOS CLIENTES
La compañía no posee anticipo de clientes.

11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES
La cuenta Otras Obligaciones Corrientes no presenta movimientos.

12.1.- IMPUESTOS 12.1.1- IMPUESTO A LA RENTA RECONOCIDO EN LOS RESULTADOS
De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el año 2017. A Diciembre del 2017 la compañía muestra una Utilidad del Ejercicio de \$5.428,73.

13.- CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO
El capital de la compañía está representado por participaciones ordinarias y nominativas de \$1,00. El total de socios son de 2, los cuales tales son inversionistas nacionales.

El movimiento de las particiones de capital se resume como sigue:
SALDO AL 31 DICIEMBRE 2017

PARTICIPACIONES	% PARTICIPACIONES
\$ 720,00	90,00%
\$ 80,00	10,00%
\$ 800,00	100,00%

14.- UTILIDAD DEL EJERCICIO
Presenta una utilidad al 31 de Diciembre del 2017 de \$ 5.428,73 que se muestra en el respectivo Estado de Resultados Integrales.

15.- INGRESOS ORDINARIOS

La cuenta ingresos ordinarios refleja los siguientes saldos al 31 de Diciembre del 2017 procedentes de las actividades principales de la compañía:

TIPO DE PRESTACION DE SERVICIOS	VALOR
Servicios Prestados	\$ 59.415,92
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	\$ 59.415,92

16.- COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2017

Gastos Administrativos (Sueldos y Otros Beneficios, Depreciaciones, Provisiones y Otros)	\$ 53.987,19
---	--------------

17.- GASTOS FINANCIEROS

La cuenta Gastos Financieros no refleja movimiento en el periodo contable 2017.

Los Estados Financieros se presentan razonablemente al 31 de Diciembre del 2017, de acuerdo a la NIIF PARA LAS PYMES.

INMOBILIARIA SILVA PEREZ S.A.


FIRMA AUTORIZADA

CONTADOR