INMOBILIARIA GUERRERO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2015

1. **Operaciones**

La compañía INMOBILIARIA GUERRERO S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Republica del Ecuador el 07 de Enero del 2013

Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. **Resumen de las políticas de contabilidad**

Sus políticas más relevantes de Contabilidad se detallan a continuación.

a) **Bases de presentación**

Los estados financieros son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales corresponden a las Normas e Interpretaciones emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board), las que corresponden a las Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

De acuerdo con la Resolución N° 08.G.DSG.10 de la Superintendencia de Compañías de fecha noviembre 20 del 2008, se adoptaran en Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Conforme lo estipulado el artículo séptimo de la Resolución NO. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, cuando la situación de las compañías definidas en los grupos uno y dos cambiare, las compañías aplicaran lo dispuestos en la sección 35 "transición a la NIIF para PYMES".

La preparación de los Estados financieros de acuerdo con las normas NIIF para Pymes, requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y de curso legal y de la unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000, el dólar.

b) **Políticas Contables**

la compañía constituida en el año 2013 presentara sus estados Financieros de acuerdo a las NIIF para las Pymes.

Las políticas contables aplicadas son consistentes con la del ejercicio actual y se detallan a continuación:

a. **Efectivo y equivalentes de efectivos.**
El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentaran como pasivos corrientes

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

Después del reconocimiento inicial, a valorar razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por interés (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultante inmaterial. El periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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

c. Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer perdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

d. Propiedades, planta y equipo

- **Medición en el momento del reconocimiento**

  Las partidas de propiedades, planta y quipo se medirán inicialmente por su costo.

  El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición mas todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de la desmantelamiento y retiro del elemento o de la rehabilitación de la ubicación del activo.

  Adicionalmente, se considerara como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por prestamos de la financiación directamente atribuidas a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta.

- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

  Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada u el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los datos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señala, que alguna partidas de propiedades, planta y equipo de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del recto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- **Método de depreciación y vidas útiles**

  Las propiedades, planta y equipo se deprecian 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, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

  A continuación se presenta las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	vida útil (en años)
Edificios	20
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Maquinarias	10

e. Prestamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacciones 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 resultado durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se califican 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.

- **Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar**

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

  Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por interese (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 24.4.

El Grupo tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se califican 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.

f. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando de las tasas fiscales que se espera sean la aplicación en el periodo en el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y a los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y el grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

g. Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

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 periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del periodo dividido entre el numero promedio de años de trabajo que se resten a los empleados.

No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

h. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- **Venta de bienes**

  Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, tipo significativo , derivados de la propiedad de los bienes;

- La compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociados con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;

- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueda ser medidos con fiabilidad.

- **Presentación de servicios**

  Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. Estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalaciones, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada periodo;

- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total delo servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el numero de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,

- Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

- **Ingresos por dividendos e ingresos por intereses**

  El ingreso por dividendo de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

  Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

i. 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 periodo mas cercano en el que se conocen.

- **Compensación de saldos y transacciones**

  Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en lo que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

  Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención d3e liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. Cajas y bancos

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas caja y bancos son como sigue:

	(US Dólares)
Cuentas corrientes locales	60,319.37
Total	60,319.37

Al 31 de diciembre del 2015, los bancos representan fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. Cuentas y documentos por cobrar, Neto

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	(US Dólares)
Comerciales	0.00
Empleados y funcionarios	0.00
Anticipo proveedores	0.00
Otras cuentas por cobrar	0.00
Crédito Tributario (Iva)	0.00
Crédito Tributario (Renta)	0.00
Total	0.00

Cuentas por cobrar comerciales.- representan ventas de mercaderías con vencimientos menores a 60 días.

Anticipos a funcionarios, empleados y proveedores.- Al 31 de diciembre del 2015, representan transacciones ocasionadas en el giro normal del negocio y no generan ni tienen fecha específica de vencimiento.

Crédito Tributario.- El crédito tributario por IVA es de $ 0.00 y Crédito por impuesto a la renta $ 0.00.

5. Inventarios

Los inventarios al 31 de diciembre del 2015; están constituido por productos disponibles para la venta en bodega por US $ 6,300.00 y los mismos se encuentran libres gravámenes.

Inventario de Materia Prima	0.00
Inventario de Productos en Proceso	0.00
Inventario de Prod. Term. Y Mercaderías en Almacén	6,300.00
Mercaderías en Transito	0.00
	6,300.00

6. Propiedades, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre del 2015

	2015	2014
Inmuebles (excepto terrenos)	0.00	0.00
Muebles y enseres	0.00	0.00
Terrenos	0.00	0.00
Maquinaria y Equipo e instalación	0.00	0.00
Equipo de Computación y Software	0.00	0.00
Vehículo, Equipo de Transporte caminero móvil	0.00	0.00
Obras en Proceso	170,000.00	170,000.00
Suma	170,000.00	170,000.00
(-)Depreciación	- 34,000.00	-34,000.00
Neto PPE	136,000.00	136,000.00

	2015
Saldo al inicio	136,000.00
Adquisiciones de PPE	0.00
Gastos de año	- 0.00
Venta de PPE	- 0.00
Saldo al final	136,000.00

7. Otros activos y cargos diferidos

Los otros activos y cargos diferidos consisten de lo siguiente:

	(US Dólares)
Activos por impuestos diferidos	0.00
Gastos de organización y constitución	0.00
Depósitos en garantía	0.00
Cuentas por cobrar relacionada	0.00
Total	**0.00**

Las cuentas por cobrar relacionadas son saldos sin plazos de vencimiento y no devengan intereses.

8. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2015 las cuentas por pagar están constituida como sigue:

	(US Dólares)
Proveedores locales	0.00
Obligaciones con institución financiera	0.00
Ctas. y Doc. relacionadas locales	0.00
Impuesto a la renta	1.105.50
Beneficios Sociales x pagar y otras remuneraciones	0.00
Otros Pasivos corrientes	0.00
Participación de los trabajadores	200.08
Crédito a mutuo	168.523.13
Total	169,828.71

9. Patrimonio de los accionistas

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

Capital social.- Consiste de 800.00 acciones ordinarias y nominativas a un valor de $1.00 cada una.
Aporte Futura Aumento de Capital.- Los accionistas de la compañía decidieron de acuerdo a junta de accionistas aportar en forma proporcional el valor de US$ 0.00 para futuras capitalizaciones.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de hasta reserva puede ser utilizado para cubrir pérdidas. El saldo al 31 de Diciembre del 2015 es de $0.00.

10. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2015, las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones de impuesto a la renta que ha presentado la Compañía.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionara con la inscripción en el

respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta 2015 se calcula a la tasa impositiva del 22% .
El gasto de impuesto a la renta, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2015, resulta de los siguientes:

	(US dólares)
Utilidad (perdida) antes de impuesto a la renta	1,333.87
(-) 15% participación de trabajadores	(200.08)
(+) Gastos no deducibles	0.00
Perdida	1,133.79
22% impuesto a la renta	249.43
(-) Anticipo IR del ejercicio fiscal corriente	(2,062.55)
Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo	0.00
(+) Saldo anticipo ejercicio fiscal corriente por pagar	2,062.55
(-) Retenciones en la fuentes	(957.05)
(-) Crédito Imp. Renta ISD	(0.00)
Impuesto a la renta por pagar	1,105.50

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 20 del 2016), no se produjeron eventos, que en la opción de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

14. Aprobación de los estados Financieros

Estos Estados Financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su publicación en Abril 20, 2016.

Sr. Evelio Guerrero A.
Gerente General

Raúl Yagual CPA
Contador