

INMOBILIARIA GUERRERO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2016

1. Operaciones

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

Su actividades principales son:

Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles;

Alquiler de maquinaria y equipo de construcción,

Diseño de ingeniería y consultoría de ingeniería para proyectos de ingeniería civil

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 los 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 No 08.GDSG.10 de la Superintendencia de Compañías de fecha noviembre 20 del 2008, se adoptaran en Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Conforme a 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 dispuesto 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 equivalentes 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 valor razonable, se mide 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 valuadas 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 equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo provisto 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 la propiedad, 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 del valor.

Los datos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que alguna partidas de propiedades, planta y equipo de la compañía, requiere 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:

Item

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 las 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 tengo 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 intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo 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 califican como pasivos no corrientes.

f. Impuesto 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 impuesto diferidos temporarios 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 estimación 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.

Las 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 pedidas actuariales se reconocen utilizando en enfoque de la banda de fluctuación (10% del

valor presente de la obligación al inicio del periodo dividido entre el número 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, 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 sí 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 las 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 de los servicios prestados para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número 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 del 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 más 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 de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al apgo del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. Cajas y bancos

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas caja y bancos son como sigue:

(US Dolares)

Cuentas corrientes locales	48905.38
Total	48905.38

Al 31 de diciembre del 2016, 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 DOLARES)

Comerciales	0.00
-------------	------

Cta. Y Doc. Por cobrar relacionas/ locales	0.00
Cta. y doc. Por cobrar corrientes No Relaciones/ Locales	0.00
Empleados y funcionarios	0.00
Anticipo Proveedores	0.00
Otras cuentas por cobrar	0.00
Crédito tributario (Iva)	294.00
Crédito tributario (Renta)	169.34
Total	463.34

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 2016, 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 \$ 294.00 y Crédito por impuesto a la renta \$ 169.34

5. Inventarios

Los inventarios al 31 de diciembre del 2016; están constituido por productos disponibles para la venta en bodega por U\$ 0.00 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	0.00
Mercadería en Transito	0.00

6. Propiedades, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre del 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	170,000.00	0.00
Inmuebles (excepto terrenos)	0.00	0.00
Construcción en curso	0.00	0.00
Muebles y enseres	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	0.00	0.00
Suma	170,000.00	0.00
(-) Depreciación	-34,000.00	-0.00
Neto PPE	136,000.00	0.00

Saldo al inicio	2016
Adquisiciones de PPE	0.00
Gastos de año	-0.00
_Venta de PPE	-0.00
<u>Saldo al final</u>	<u>0.00</u>

6. Otros activos y cargos diferidos

Los otros activos y cargos diferidos consisten de lo siguiente:

(US DOLARES)

Activos por impuestos diferidos	0.00
Depósitos en garantía	0.00
Inversiones En Subsidiarias y asociadas	0.00
Cuentas por Cobrar relacionadas	0.00
Total	0.00

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

7. Cuentas por Pagar

CORRIENTE

AL 31 de diciembre del 2016 las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

(US Dólares)

Proveedores No Relacionados/Locales	0.00
Otra cta. Y otras doc. Por pagar Relacionas/Locales	0.00
Obligaciones con institución financiera (locales)	0.00
Impuesto a la renta	17.43
Accionistas por pagar	0.00
Préstamo de accionistas o socios/Locales	0.00
Otros pasivos corrientes	416.35
Participación de los trabajadores	13.97
TOTAL	447.75

PASIVO A LARGO PLAZO

Credito a Mutuo	\$151,253.74
-----------------	--------------

9.- Patrimonio de los accionistas

Al 31 de diciembre del 2016 el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

Capital Social.- Consiste de 800 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 capacitaciones.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que presente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser utilizado para cubrir pérdidas. El saldo al 31 de diciembre del 2016 es de \$ 0.00; otras reservas \$ 0.00

Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores.- Refleja un saldo de \$32,846.73

10.- Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2016, las autoridades físicas no han revisado las declaraciones de impuesto a la renta que ha presentado la Compañía.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario interno establece que la 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 2016 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 2016; resulta de los siguientes:

(US dólares)

Utilidad (perdida) antes de impuesto a la renta	93.16
(-) 15% participación de trabajadores	(13.94)
(+) Gatos no deducibles	0.00
Utilidad gravable	79.22
22% impuesto a la renta	17.43
(-) Retenciones en la fuentes	(169.34)
(-) crédito tributario	(957.05)
Saldo a favor a pagar	787.71

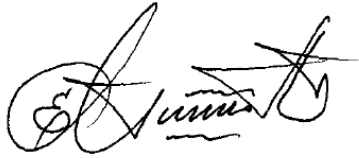
Si el contribuyente no tuviera impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

13. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (Enero 31 del 2017), 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 Financiero fueron aprobados por la administración y autorizados para su publicación en Enero 31 del 2017.



EVELIO ZORAIDO GUERRERO ALVARADO
Gerente General



ELIZABETH ARROYABE MARQUEZ
Contadora