

INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1.- Información general

Inmobiliaria Guayaquil es una Compañía Limitada, constituida por escritura pública otorgada ante el Notario Primero del Cantón Guayaquil, el 14 de julio de 1969, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 31 de julio de 1969. La compañía cambió su domicilio, aumento su capital y reformó su Estatuto, según Escritura Pública autorizada por el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, el 29 de julio de 1994, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Yaguachi, el 15 de junio de 1995. Mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, el día 6 de marzo del 2012, inscrita en el Registro Mercantil de Cantón Durán, el 8 de marzo de 2013, la compañía cambió su domicilio a la ciudad de Durán. Su dirección es en la Ciudadela Río Guayas – Malecón y Calle Europa, No. Expediente 21911.

La empresa no cuenta con empleados porque no esta realizando actividades operativas:

Directivos
Administrativo
Operativo

2
0
0

CAPITAL SOCIAL

Inmobiliaria Guayaquil Cia. Ltda. tiene un capital social de \$400 conformado por 400 participaciones, cuyo valor nominal por participación es de US\$1 de los Estados Unidos de América cada una. Las participaciones están repartidas entre 2 Socios que son:

SOCIOS	
# DE PARTICIPACIONES	
200	ARO. JOSE IVAN NUÑEZ CRISTIANSEN
200	SRA. OLINDA ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
400	TOTAL

2.-Bases de elaboración de los Estados Financieros

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES)

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses, que es la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera.

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la empresa durante un periodo.

La medición de los Elementos de los Estados financieros serán según cuatro bases:

1. El Costo Histórico
2. Valor Corriente
3. Valor realizable (o de liquidación)
4. Valor presente

El propósito es suministrar información útil acerca de la Situación Financiera, el Desempeño y los Cambios en la Posición Financiera para la toma de decisiones económicas de la Compañía.

Su alcance se medirá al momento de evaluar los Estados Financieros y la revelación de los datos pertinentes de manera fiable con respecto a la Compañía para conocer la situación actual, su estabilidad y rentabilidad para seguir como negocio en marcha.

3. Políticas Generales

a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b) Documentos aplicables

Dentro de los documentos aplicables estarán todos aquellos que intervienen en la revelación de la situación financiera actual de la Compañía como son:

4.- Políticas Específicas

a) Activos Financieros

La entidad Clasifica sus activos financieros dentro del grupo de:

Documentos y cuentas por cobrar clientes Otras Cuentas por cobrar

Otras cuentas por pagar de la compañía comprenden las partidas del balance de:

- otras cuentas a cobrar y
- anticipo a proveedores.

Cuentas por cobrar

Cuentas por Cobrar por venta de un inmueble perteneciente a la compañía por \$89,607.36, es la única transacción que registra ya que la compañía no tiene actividades. (NIF 7:21)

La medición de las cuentas por cobrar será al **costo amortizado**, es decir el **importe que inicialmente fue valorado**.

La evaluación de la cuentas por cobrar se la realiza de acuerdo con su antigüedad de acuerdo a ello se ejecuta u eficiente programa de recaudación de los valores. Otras cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales, impuestos, y gastos anticipados.

Efectivo y equivalente al efectivo

Bajo este rubro se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos de los clientes y préstamos otorgados. Los equivalentes al efectivo se mantienen, para cumplir los compromisos de pago a corto plazo como el manejo de caja chica.

b) Propiedad, planta y equipo

Se reconocerá como un activo considerando los siguientes parámetros:

1. El bien tenga una vida útil mayor a un año, y/o

2. Su costo desde \$500.00

El costo de un activo comprende:

- Su costo de adquisición después de deducir cualquier rebaja o descuento del precio.
- Incluirá aranceles de importación e impuestos no recuperables.
- Los costos de ubicación del activo en el lugar y condiciones en que pueda operar.
- Los costos que procedan de la adquisición o construcción de un elemento.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la entidad obtenga beneficios económicos y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

El importe en libros del activo o parte sustituida se dará de baja contablemente.

Los costos por reparaciones y mantenimiento de los elementos de propiedad, planta y equipo se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de Propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Para los activos fijos fue necesario realizar ajuste por concepto de NIIF por revalorizaciones, para poder operar y en los estados financieros reflejan los costos histórico de los activos fijos como terreno y edificaciones, se escogerá el método de análisis por pérdida, deterioro y precio del mercado, avalúo, etc. para reflejar los valores reales de los activos fijos, este análisis se lo realizará anualmente al finalizar el período fiscal.

Para la depreciación de los activos se emplea el método de análisis por pérdida, deterioro y precio del mercado con las siguientes vidas útiles:

Muebles y enseres	10 años	10 %
Maquinaria y Equipos	10 años	10 %
Equipos de Comunicación	3 años	33.33%
Equipos de Computación	3 años	33.33%
Vehículos	5 años	20 %

c) Inventarios

Por la actividad que realiza la compañía no se maneja inventario.

d) Cuentas y Documentos por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación del negocio.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes; en el presente ejercicio económico no hay registradas valores por este concepto.

e) Ingresos de Operación

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios, se miden al valor razonable y se contabilizan cuando estos se realizan.

La facturación no pagada todavía por los clientes se incluye en las cuentas a cobrar clientes.

f) Gastos Operativos

Los gastos surgen de las actividades ordinarias de la empresa, son reconocidos cuando están devengados, se determinan mediante la aplicación de los principios del reconocimiento de ellos.

Dentro de los gastos operativos los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Los hechos ocurridos después del período sobre el que se informa incluirán todos los hechos hasta la fecha en que los estados financieros queden autorizados para su publicación, incluso si esos hechos tienen lugar después del anuncio público de los resultados o de otra información financiera específica.

5).- Cuentas por cobrar Clientes

La compañía no posee cuentas por cobrar clientes.

6).- Provisión de cuentas incobrables

No se hizo ninguna provisión en el 2012 1% de cuenta incobrable.

7).- Propiedad Planta y equipo

GRUPO	VALOR	0	457.669,86
REVALORIZACION DE TERRENO	168.822,80	0	168.822,80
REVALORIZACION EDIFICIO	288.733,48		288.733,48
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2012			
457.669,86			

8).- Documentos por pagar

Un detalle de este rubro es el siguiente:

Valor	0
CXP - PROVEEDORES EXTERIOR	0
CXP - PROVEEDORES - LOCALS	0

Y otras cuentas generadas por préstamos otorgados \$ 0 por parte del accionista.

9).- Provisiones

No se han realizado provisiones normales por concepto de Beneficios Sociales, ya que la compañía no cuenta con empleados y no ha tenido actividad operativa en el año 2012.

10).- Provisiones a largo plazo

No se realizó provisiones de largo plazo.

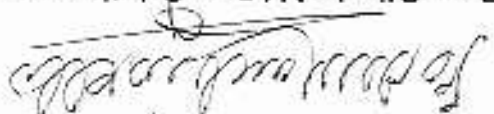
11).- Participación a los trabajadores

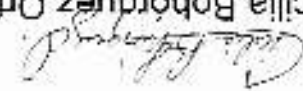
. En el término del año 2012 no obtuvimos utilidad por no realizar ningún tipo de actividad operativa.

12).- Impuesto a la renta

Para el año 2012 el impuesto a la Renta causado es de \$ 0.

En conclusión en el año 2012 no se reflejaron actividades operativas, porque la Compañía Inmobiliaria Guayaquil se encuentra inactiva desde el año 2009; el único registro realizado a nivel de P&G del 2012 fue el de las depreciaciones de los bienes inmuebles de la compañía lo que refleja una pérdida del ejercicio de \$ 147.09; y de ingresos exentos tenemos \$89.607,36 por concepto de venta de un bien inmueble el mismo que queda sustentado por la escritura proporcionada.


Sra. Olinda Núñez Cristianse
GERENTE


Cecilia Bohórquez Ortega
CONTADORA