

**INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA LTDA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

**1. OPERACIONES**

INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA LTDA se constituyó mediante escritura pública el 14 de julio de 1979 en la ciudad de Guayaquil –Ecuador, ante el notario del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro de la propiedad y mercantil del mismo cantón el 31 de julio del mismo año.

La Compañía se dedica a la compra y venta de bienes raíces, pudiéndose dedicar también a toda clase de negocios civiles y mercantiles permitidos por la ley. El plazo de esta sociedad es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de su escritura de constitución en el Registro Mercantil. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) le asignó el expediente # 21911 y el Servicio de Rentas Internas (SRI) le asignó el RUC # 0990052042001.

La contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se expresan en dólares americanos, por cuanto el dólar de los Estados Unidos de América es la moneda de curso legal en la República del Ecuador. La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 6 de abril de 2018.

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas en el año 2009, por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), normas reformadas en el 2015 por el mismo Consejo, NIIF para las PYMES reformadas que estaban vigentes al 31 de diciembre de 2017.

**Bases de presentación.**- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.- El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

En concordancia a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 de la SCVS, en la cual expiden el Reglamento para la aplicación de las NIIF completas y NIIF para las PYMES, establecen que para efectos del registro y preparación de Estados Financieros, la SCVS califica como pequeña y medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan todas las siguientes condiciones:

- (a) Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES.
- (b) Registren un valor bruto de Ventas Anuales de HASTA Cinco Millones de Dólares; y
- (c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará promedio anual ponderado.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para las PYMES vigentes al cierre del periodo sobre el que se informa, y fueron aplicadas de manera uniforme:

**2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas en un plazo inferior a tres meses, desde su origen, que sin mayor riesgo, se pueden transformar rápidamente en efectivo incluye los sobregiros bancarios.

**2.2 Propiedades y equipos**

**2.2.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.- El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; no se ha considerado necesario la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, al final de la vida útil, por cuanto no aplica dicha condición o se estima que tiene un efecto inmaterial. La compañía al adoptar la NIIF para las PYMES, en fase de transición revalorizó los terrenos y edificios y de conformidad con la Sección 1 de la NIIF para las PYMES "Adopción por primera vez de las NIIF" y adoptó el modelo del costo atribuido

**2.2.2 Medición posterior al reconocimiento.**- Para las propiedades y equipos de la compañía, la Gerencia ha considerado que la medición de éstos activos después del reconocimiento inicial se realice de acuerdo al modelo del costo.

**2.2.3 Método de depreciación y vidas útiles** - Los muebles, enseres y equipos se deprecian por el método de línea recta basado en los años de vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales: Edificios 5% (20 años); Vehículos 20% (5 años); equipos electrónicos computarizados 33% (3 años) y, muebles y enseres 10% (10 años).

**2.2.4 Deterioro del valor de los activos** - Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos han sufrido pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

De conformidad con la NIIF para las PYMES, las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor de uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor de uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda al valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

**2.3 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido.

**2.3.1 Impuesto corriente** - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que ciertas partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**2.3.2 Impuestos diferidos** - La Compañía no ha reconocido impuestos diferidos de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes, por cuanto no ha aplicado las diferencias temporarias deducibles e imponibles.

**2.4 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

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. Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al otro resultado integral, en el momento que ocurran.

**2.4.1 Participación a trabajadores en las utilidades** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.5 Arrendamientos** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. En este caso la Compañía es un arrendatario de arriendo operativo en relación al inmueble donde desarrolla sus operaciones

**2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

**2.6 Reconocimiento de ingresos.**- Los ingresos se registran en la medida que los servicios se devengan, se transfieren los servicios a los clientes y se emiten las respectivas facturas.

**2.7 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 período más cercano en el que se conocen.

**2.8 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 los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

**2.9 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.9.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras 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. Después del reconocimiento inicial (a valor razonable), se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro, en los casos necesarios. Las cuentas por cobrar comerciales 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.

**2.9.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar comercial o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero, cuando sea necesario. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión (correctora de activos). La recuperación posterior de los valores previamente provisionados se ajustan contra la cuenta de provisión y se acreditan a otros ingresos. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

**2.9.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

### **2.10 Pasivos financieros de la Compañía**

**2.10.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales 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, en caso de ser necesario. El período de crédito promedio otorgado por los proveedores nacionales por las compras de ciertos bienes y servicios es de 30 hasta 45 días.

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

**2.10.2 Baja de un pasivo financiero.** -La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancela o se cumple con sus obligaciones la Compañía.

### **2.11 MEJORAS Y MODIFICACIONES EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS MEDIANAS, PEQUEÑAS EMPRESAS (NIIF PARA LAS PYMES).**

El IASB realizó modificaciones limitadas a la *NIIF para las PYMES*. Dichas modificaciones solo afectó a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma. Con la excepción de las tres modificaciones siguientes:

- (a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*;
- (b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*; y
- (c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 *Exploración y Evaluación de Recursos Minerales*; No Aplica, ya que la actividad de la compañía no es minera.

Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a las *NIIF para las PYMES* según lo establecido

**INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA LTDA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

**3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2015	3,38
2016	1,12
2017	-0,20

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre 2017, el efectivo y equivalente de efectivo, estaba constituido por dinero de libre disponibilidad para las operaciones de la Compañía. Comprendía valores en efectivo en las oficinas de la compañía y en el banco.

CAJA-BANCOS		<b>2017</b>
CAJA CHICA		27
BANCO DEL PACIFICO	Cta Cte# 751539-1	<u>17.602</u>
		<u><b>17.629</b></u>

**5. OTROS ACTIVOS.**

Al 31 de diciembre del 2017 los otros activos comprendían:

	<b>2017</b>
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1.765
OTROS ACTIVOS	<u>24.303</u>
	<u><b>26.068</b></u>

Los otros activos incluyen valores por liquidar, los mismos que no generan intereses a favor de la compañía.

**6. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos de Propiedades y Equipos, se resumen como sigue:

	<b>2017</b>
TERRENOS	168.863
EDIFICIOS	288.733
MUEBLES Y ENSERES	5.505
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	578
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	<u>(24.708)</u>
	<u><b>438.971</b></u>

**INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA LTDA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

Los Terrenos y edificios comprenden un lote de terreno ubicado en la provincia del Guayas cantón Duran parroquia Eloy Alfaro, urbanización Rio Guayas, el terreno está compuesto de nueve solares # 1,2,5,6,7,8,9,10,11 todos correspondientes a la manzana "O". El bien inmueble fue obtenido por la compra venta que otorgaron los cónyuges Sr. José Núñez y Sra. Olinda Christiansen a favor de la compañía Inmobiliaria Guayaquil Cía. Ltda. mediante escrituras públicas celebradas en los años 1975 y 1982.

Al 31 de diciembre del 2017, Estos inmuebles están valorados al Costo Atribuido, modelo que opto la compañía una vez que fueron revalorizados en el ejercicio económico 2012, cuando la compañía adopto por primera vez la NIIF para las PYMES

**7. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta por pagar a proveedores por \$ 7.945 incluye principalmente facturas pendientes por los gastos operacionales de la compañía. El periodo de crédito otorgado por los proveedores es máximo 30 días.

**8. CUENTAS POR PAGAR -SOCIOS**

Al 31 de diciembre del 2017 las cuentas por pagar socios por \$ 44.016 incluyen principalmente al saldo de dividendos por pagar correspondiente a las utilidades del 2012 originadas por la venta que realizó la compañía del departamento Diez-A lado oeste sobre el solar y los bienes de uso común en el Edificio " MANSION DEL MAR, del sector Carbo Viteri del cantón Salinas provincia de Santa Elena. Estos pasivos se están cancelado en función de la liquidez de la compañía. Estos pasivos no generan intereses

**9. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2017 comprende 400 participaciones de un valor de \$ 1,00 c/u.-

<u>Identificación</u>	<u>Nombre de los Socios</u>	<u>Participación</u>	<u>2017</u>
0900748161	NUÑEZ CRISTIENSEN JOSE IVAN	50%	200
0900197450	NUÑEZ CRISTIENSEN OLINDA ELIZABETH	50%	200
		<b>100%</b>	<b>400</b>

**10. RESERVA LEGAL**

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 5% como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 20% del Capital Social, La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA LTDA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

---

**11. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.**

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF al 31 de diciembre del 2012. Según Resolución de Superintendencia de Compañías N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**12. RESULTADOS ACUMULADOS**

Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio, en este caso utilidades acumuladas de libre disposición de los accionistas.

**13. INGRESOS POR ARRIENDOS**

Durante el año 2017, INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA LTDA. facturó la cantidad de US\$ 8.669 por canon de arriendo por el alquiler de bodegas y oficina a dos compañías relacionadas

**14. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Un resumen de los gastos del 2017, clasificados por función y naturaleza es como sigue:

	<b>2017</b>
INSTALACIONES Y ORNANIZACIONES	15.593
ALICUOTAS POR ARRENDAMIENTO	5.414
SERVICIOS CONTABLES	3.000
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	2.054
SERVICIOS BASICOS	574
OTROS	1.330
	<u>27.965</u>

**15. EXPOSICION A LOS RIESGOS**

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos en las operaciones son normales a pesar de las circunstancias particulares del país. Están debidamente controlados por la Gerencia, mediante un monitoreo constante de las operaciones como se explica a continuación:

**15.1 Riesgo de crédito.** - La Compañía tiene un buen control de las cobranzas, esto contribuye al buen nivel de liquidez. Las cuentas por cobrar –clientes, corresponden a valores adeudados por una compañía relacionada. La evaluación del riesgo de crédito y la evaluación de la capacidad de pago de los clientes es continúa.

**15.2 Riesgo de liquidez** - La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones. El riesgo de liquidez la Gerencia lo controla reinvertiendo sus propios fondos, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados con objetividad.- En general conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros

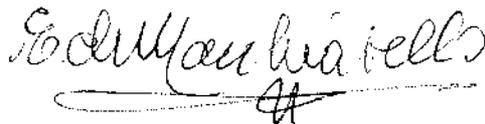
**15.3 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar un nivel apropiado de operaciones y su capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda con acreedores, proveedores y patrimonio.

## **16. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

Durante el año 2017, la Compañía no ha realizado transacciones con partes relacionadas que requieran la aplicación de la metodología y los ajustes en precios de transferencia, ni tampoco la preparación de anexos de operaciones con partes relacionadas e informe sobre precios de transferencias, requerido por el Servicio de Rentas Internas.

## **17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del dictamen del auditor independiente sobre los estados financieros auditados, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, no existen hechos importantes que mencionar.



**SRA. OLINDA NUÑEZ CRISTIÁNSEN**  
Gerente General



**ECON. LAURA QUEVEDO**  
Contador RUC 0909685125001