

INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA. LTDA.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La INMOBILIARIA GUAYAQUIL CIA. LTDA.: (En adelante “La compañía”) Con número de RUC 0990052042001, expediente # 21911, está legalmente constituida en el Ecuador, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Primera del cantón Guayaquil, Dr. Carlos Quiñonez Velásquez, el catorce de julio de mil novecientos setenta y nueve, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del 31 de julio del mismo año, con domicilio principal en el cantón Eloy Alfaro, Duran, provincia del Guayas. Posteriormente, se realizó un cambio de domicilio al cantón Guayaquil inscrita en el registro mercantil el 07 de septiembre de 2018.

OBJETO SOCIAL: Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA: En la provincia del Guayas, cantón Guayaquil.

DOMICILIO FISCAL: Guayaquil- Ecuador

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.1. Bases de Presentación

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), los presentes Estados Financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables de la Compañía.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados por la Administración para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General.

- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la compañía en el ejercicio terminado en esa fecha.

- En la Nota N° 3: **“Principios, políticas contables y criterios de valoración”**, se revelan los principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2019.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en éstos Estados Financieros y en sus Notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera (moneda funcional). Los Estados Financieros se expresan en unidades monetarias (Dólares de los Estados Unidos de América), que es la moneda funcional y de presentación.

2.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en éstos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas, básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. Reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos
2. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activo
3. La vida útil de las propiedades, planta y equipo

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de estos Estados Financieros de la compañía correspondientes al ejercicio 2019, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo: caja, depósitos a la vista, inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros son clasificados en el pasivo, cuando aplique.

3.2. Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo o a un instrumento de patrimonio de otra. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

(i) Deudores comerciales

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La mayoría de las prestaciones de servicios se realizan en condiciones de créditos normales y los valores de los deudores comerciales no generan intereses, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, los valores de los deudores comerciales se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre que se informa, los valores en libros de las cuentas por cobrar comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro de valor.

(ii) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Representados en el estado de situación financiera como cuentas por pagar comerciales, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por pagar se producen por pagos efectuados a proveedores para la adquisición de bienes o servicios en el curso ordinario del negocio basadas en condiciones de créditos normales, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son cancelados hasta 60 días.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como; obligaciones patronales y tributarias son reconocidos inicial y posteriormente a su valor nominal.

3.3. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la Renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales

- **Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. Para el ejercicio fiscal 2018 cambió la tasa impositiva de 22% a 25% para sociedades en general, sin embargo tienen una rebaja de 3 puntos porcentuales las sociedades que tengan la condición de Microempresa (ingresos iguales o inferiores a \$300.000.00). El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente causado se calcula utilizando la tasa impositiva del 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2019 el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo.

El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

- **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 (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espere que se incremente la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias que se espere que reduzca la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

El valor neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en resultados del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que hayan sido aprobadas.

3.4. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas.

3.5. Costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos y gastos son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa.

3.6. Principio de Negocio en Marcha

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

4. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el efectivo está compuesto por:

	2018	2019
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DEL EFFECTIVO	14.121,14	209.833,81
TOTAL DE EFFECTIVO Y EQUIV DEL EFFECT	14.121,14	209.833,81

5. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo a corto plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario de IVA	539.10	539.10
	539.10	539.10

Incluye principalmente el IVA pagado por la adquisición de bienes y servicios.

6. Cuentas por pagar

El saldo de las cuentas por pagar por bienes y servicios adquiridos al cierre del ejercicio económico es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores comerciales	-	5,197.70
	-	5,197.70

7. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta por pagar (i)	3,243.27	-
Retención en la fuente	373.64	270.08
Retención sobre el IVA	770.93	494.51
	4,387.84	764.59

(i) A continuación se detalla un cuadro de resumen del saldo de esta cuenta.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto causado	15,444.31	-
(-) Activo por Imp. Diferido	4,564.80	-
(-) Retención fuente del periodo	40.00	-
(-) Crédito en renta años anteriores	7,596.24	-
Impuesto a la renta por pagar	3,243.27	-
Crédito en renta a favor	-	-

8. Impuesto a las ganancias

De conformidad con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias para las sociedades consideradas como Microempresas es del 22%. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e imp a la renta	73,036.76	-
(-) Participación a trabajadores	-	-
Utilidad gravable	73,036.76	-
(-) Impuesto a las ganancias causado y cargado a resultados	15,444.31	-
Utilidad antes de reserva legal	57,592.45	-
(-) Reserva Legal	-	-
Utilidad neta del ejercicio	57,592.45	-

9. Patrimonio

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 el capital suscrito y pagado es de \$ 400.00, consiste en 400 participaciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una.

b) Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2019 el resultado del ejercicio es de \$ 43.518,05

10. Ingresos de actividades ordinarias

Conforme a los servicios realizados, los ingresos por los años 2019 y 2018 son como sigue:

	2018	2019
PRESTACION DE SERVICIOS 12% (ARRENDAMIENTO)	15.200,00	5.000,00
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVO	-	121.591,73
TOTAL DE INGRESOS	15.200,00	126.591,73

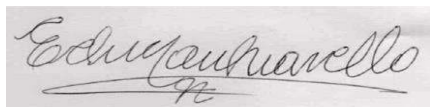
11. Costos y gastos

Las siguientes partidas se han reconocido como costos y gastos para determinar la ganancia antes de impuestos.

CUENTAS	2018	2019
SUMINISTROS Y MATERIALES	2.122,32	342,68
DEPRECIACION	-	9.496,19
SERVICIOS BASICOS E INTERNET	1.408,86	1.570,92
ALICUOTAS POR MANTENIMIENTO	-	1.969,05
MANTENIMIENTO Y REPARACION	11.299,28	5.240,63
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	5.588,73	8.948,95
COMISIONES Y SIMILARES	1.680,00	9.408,00
SERVICIOS TECNICOS, ADMINISTRATIVOS Y CONSULTORIA	-	5.373,26
OTROS GASTOS	4.095,75	2.035,85
GASTOS VARIOS	-	9.141,46
HONORARIOS PROFESIONALES	806,40	-
GASTOS FINANCIEROS		27,98
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	27.001,34	53.554,97

12. Aprobación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros han sido aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General Ordinaria Universal de Socios de la Compañía con fecha 11 de marzo de 2020.



GERENTE GENERAL
OLINDA ELIZABETH NUNEZ CRISTIAN



CONTADORA
EC. LAURA QUEVEDO

C.C.: 1715062111

RUC: 0909685125001