

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO 2016

En base a la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías 08.G.DSC.010 con fecha Noviembre 20 del año 2008, en la obligatoriedad de la presentación de los estados financieros bajo las normas internacionales contables NIIF, en calidad de representante legal de la compañía INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA, a continuación encontrará ciertas explicaciones a los estados financieros correspondientes al ejercicio económico del año 2016.

1. INFORMACIÓN GENERAL

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016, de la empresa INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA.

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA. es una Compañía Limitada, está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 01 de Junio de 1990. El domicilio de su sede social es en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, ubicada en la 1er Callejón 2da calle Solar 5 MZ. 5, con el número de RUC 0991069380001, su actividad principal es la de Actividades de Alquiler de Bienes Inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de US\$ 400,00 dólares americanos.

CEDULA	APELLIDOS Y NOMBRES	PAÍS	ACCIONES
0909033482	AGUILLAR OROZCO LIGIA VERONICA	ECUADOR	0.40
0902444942	OROZCO GUERRERO LIGIA OLGA	ECUADOR	399.60

2. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional de la compañía.

INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la Gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

3. POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Presentación de Estados Financieros:

El Estado de Situación Financiera, será presentado clasificando los Activos y Pasivos en corrientes y no corrientes. Dentro del Activo no corriente se hará la sub-clasificación de acuerdo a los grupos que señala la NIIF PYMES.

El Estado de Resultados se presentará de acuerdo a un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a la naturaleza de los gastos.

El Estado de Flujo del Efectivo se presentará por el método directo, clasificando las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

El Estado de cambios en el patrimonio se presentará de forma horizontal de acuerdo al modelo sugerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

3.2 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

09/13
12/13
Dirección: km 7.5 vía a Daule, sector Prosperina, Calle Primera Callejón Segundo entre calles 12ava y 13 ava.

Teléfonos: (593-4) 2-250-306 / 2-250-307 / 2-250-308 Fax (593) 2-250-302 / 2-250-305 - P.O. Box: 09-01-5386

Correo: lygaguilar@cablemodem.com.ec - GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA.

a. Activos totales, inferiores a US \$ 4'000,000.00 b. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5'000,000.00 c. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA. ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de enero del 2012.

3.2.1 Efecto de la Aplicación de la NIIF para Pymes

La compañía INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA. no tuvo efecto NIIF para las PYMES en el año de transición debido a que sus activos y pasivos se encuentran correctamente valuados.

3.3 Período contable Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2016, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2015.

3.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

3.6 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

06/13

INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA.

3.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

3.8 Propiedades, muebles y equipos

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones 40 años Maquinaria y Equipo, 10 años Muebles y Enseres, 10 años Vehículos. 5 años, Equipos de Computación 3 años.

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

3.9 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en activo no corriente. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

3.10 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos son provenientes del giro del negocio, el alquiler de oficinas de propiedad de la compañía.

3.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del periodo comprende el impuesto a la renta corriente por pagar y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

3.13 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un patrimonio en los estados financieros de INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA y se mantiene en a cuenta de resultados acumulados.

3.14 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.



Handwritten signature and date: 05/13/13

INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA.

4. DETALLE DE PARTIDAS REGISTRADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

LEOQUIVER CIA LTDA

BALANCE GENERAL

	2.015		2.016	
ACTIVO				
CAJA	\$	1.167,16	\$	2.922,85
CUENTAS POR COBRAR	\$	59.898,92	\$	323.290,00
INVENTARIOS				
PROPIEDAD, PLANTA Y EQ. NETO	\$	507.477,23	\$	110.182,21
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	\$	29.506,24	\$	107.724,27
TOTAL ACTIVOS	\$	598.049,55	\$	545.096,33
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	\$	102.313,36	\$	145.215,34
ACCIONISTAS				
ANTICIPOS DE CLIENTES				
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	\$	259.373,47	\$	306.873,47
	\$	-	\$	-
TOTAL PASIVO	\$	451.686,83	\$	452.088,81

06
2/13

Dirección: km 7.5 vía a Daule, sector Prosperina, Calle Primera Callejón Segundo entre calles 12ava y 13 ava.
Teléfonos: (593-4) 2-250-306 / 2-250-307 / 2-250-308 Fax (593) 2-250-302 / 2-250-305 - P.O. Box: 09-01-5386
Correo: lygaguilar@cablemodem.com.ec - GUAYAQUIL - ECUADOR

INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA.

4.5 RESULTADOS ACUMULADOS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2016, 31 de diciembre 2015 es la siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS

PATRIMONIO	2015		2016	
CAPITAL	\$	400,00	\$	400,00
APORTE SOCIOS PARA FUTURA CAPIT	\$	479,04	\$	479,04
RESERVA LEGAL	\$	203,85	\$	203,85
RESERVA FACULTATIVA	\$	19.479,85	\$	9.264,79
UTILIDA ACUMULDA	\$	124,485,83	\$	138,330,54
	\$		\$	
PERDIDA ACUMULADA	(2,315,50)		(2,315,50)	
	\$		\$	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	3,629,65		(53,355,20)	
TOTAL PATRIMONIO	\$	146.362,72	\$	93.007,52
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$	598.049,55	\$	545.096,33

4.6 GASTOS DE OPERACIÓN

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2016:

INMOBILIARIA LEOGUIVER

ESTADO DE RESULTADO 2016

	2016
VENTAS	\$ 187.082,46
COSTO DE VENTA	\$ 0,00
UTILIDAD BRUTA	\$ 187.082,46
GASTOS OPERATIVOS	\$ 220.040,10
INTERESES PAGADOS	\$ 0,00
DEPRECIACION	\$ 10.457,53
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	\$ 230.497,63
UTILIDAD OPERACIONAL	-\$ 43.415,17

Dirección: km 7.5 vía a Daule, sector Prosperina, Calle Primera Callejón Segundo entre calles 12ava y 13 ava.
Teléfonos: (593-4) 2-250-306 / 2-250-307 / 2-250-308 Fax (593) 2-250-302 / 2-250-305 - P.O. Box: 09-01-5386
Correo: lygaguitar@cablemodem.com.ec - GUAYAQUIL - ECUADOR

Calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

En el año 2016 el Impuesto a la renta causado fue de US \$ 9.940,03

5. EXPOSICION A LOS RIESGOS

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de crédito, liquidez y capital, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicable a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

5.1 Riesgo de crédito.- La Compañía tiene un óptimo nivel de liquidez, sus operaciones le otorgan suficiente capacidad de financiación. La evaluación del riesgo de crédito y la capacidad de pago de nuestros clientes es continúa, y se realiza sobre la condición financiera específica de los mismos.

5.2 Riesgo de liquidez - La Compañía administra en forma adecuada su liquidez en proporción al nivel de sus operaciones realizadas. El riesgo de liquidez se gestiona, manteniendo reservas en efectivo depositadas en instituciones financieras de primer orden, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

5.3 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 proveedores y patrimonio.

6. SITUACION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada ni revisada por el Servicio de Rentas Internas SRI.

7. CONTINGENTES

INMOBILIARIA LEOGUIVER C. LTDA. a la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2016 y 2015 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

8. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.



Guillermo Aguilar Robles

Gerente General



Hilda Salazar Trujillo

Contador