

ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA GUIMALESA S. A.

POR EL AÑO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)

Nota 1. INFORMACION GENERAL

1. Operaciones

La Compañía **INMOBILIARIA GUIMALESA S. A.**, fue constituida el 6 de Noviembre de 1986, y su objeto social son las actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de bienes inmuebles.

La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, Provincia; Guayas, está ubicada en la Ciudadela Kennedy, Ave. San Jorge # 434 y Calle Décima Este Esquina.

Nota 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre del 2013 y aplicada de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos Estados Financieros.

Bases de Preparación

El presente Estado Financiero de **INMOBILIARIA GUIMALESA S. A.** constituyen los Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de Diciembre del 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

3.- ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

INMOBILIARIA GUIMALESA S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EN DOLARES ESTADOUNIDENSES -US\$)

ACTIVO	2016	2015
Caja	\$4.729,30	\$4.689,96
Ctas. y Doc. X Cobrar Clientes Ctes. No Relacionados Locales	\$3.842,86	\$ 4.106,51
Otras Ctas. y Doc. X cobrar Relacionados Locales	\$39.604,17	\$ 41.167,23
Crédito Tributario	\$7.654,12	\$ 4.591,43
Propiedad, Planta y Equipos Neto	126.126,01	\$ 131.794,15
	181.956,46	\$ 186.349,28
TOTAL ACTIVO		
PASIVO		
Otras Ctas. y Doc. por Pagar Relacionados Locales	\$ 4.418,75	\$ 4.300,00
Participación Trabajadores Por Pagar	\$ 671,67	\$303,04
TOTAL PASIVO	\$ 5.090,42	\$ 4.603,04
PATRIMONIO		
Capital	\$ 800,00	\$ 800,00
Reserva Legal	\$ 9.188,45	\$ 8.164,19
Otras Reservas	\$ 162.539,42	\$ 162.539,42
Utilidad del Ejercicio	\$ 10.242,63	\$ 10.242,63
TOTAL PATRIMONIO	\$ 181.746,24	\$ 181.746,24
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 181.956,46	\$ 186.349,28

INMOBILIARIA GUIMALESA S. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL- COMPARATIVO
(EN DOLARES ESTADOUNIDENSES -US\$)

	PERIODO 31/12/2016	PERIODO 31/12/2015
INGRESOS		
INGRESOS DE SERVICIOS	60.427,77	57.089,88
OTROS INGRESOS		
COSTO DE VENTAS		
Utilidad Bruta en Ventas	60.427,77	57.089,88
EGRESOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos	55.290,60	44.161,38
Gastos de Ventas		
Gastos Financieros		
Total de Egresos Operacionales	55.290,60	44.161,38
Utilidad (Pérdida) Operativa antes de Impuestos	5.137,17	12.928,50
(-) 15% de Participación Laboral		
(-) % Impuesto a la Renta	799,00	2.685,87
Utilidad (Pérdida) Operativa después de Impt.	4.138,17	10.242,63

INMOBILIARIA GUIMALESA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2016

(EXPRESADO EN US\$)

Cuentas	31/12/2016	31/12/2015
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
(+) Cobros Procedentes de las Ventas y Prestación Servicios	58.922,43	56.369,88
(+) Otros Cobros por Actividades de Operación	1.505,34	720,00
Clases de pagos por actividades de operación		
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y Servicios	24.446,66	12.867,41
(-) Pagos por cuenta de Empleados	24.000,00	24.000,00
(-) Otros Pagos por actividades de Operación	11.941,77	37.777,14
Efectivo Neto usado en Actividades Operativas	39,34	17.554,67
Aumento Neto en efectivo y sus equivalentes	39,34	17.554,67
Efectivo al Inicio del Periodo	4.689,96	22.244,63
Efectivo al Final del Periodo	4.729,30	4.689,96

A continuación se resumen las principales prácticas contables bajo NIIF PYMES:

POLITICAS CONTABLES
POLITICAS CONTABLES DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Para el propósito del estado de flujo de efectivo se considera equivalentes de efectivo a los todos los valores concebidos mediante las actividades propias de la empresa.

POLITICA CONTABLE: CAJA GENERAL

La caja general es una cuenta de activo corriente destinado para registrar los cobros en efectivo por ventas que luego deberán ser depositados en su totalidad en la cuenta bancaria que la empresa tiene registrada en el sistema financiero nacional.

Esta cuenta se debita por el cobro en efectivo de alguna cuenta por cobrar, con el fin de crear y aumentar el fondo y se acredita por su disminución parcial o total al momento de realizar el respectivo deposito a una cuenta bancaría.

4. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	Período de	Período de
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
CAJA		
Caja General		
BANCOS		
Del Pacifico	4.729,30	4.689,96

POLITICA CONTABLE: BANCOS NACIONALES

Esta es una cuenta de activos donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos Nacionales, esta cuenta se debita con depósitos bancarios, transferencias o ingreso de dinero en la cuenta por préstamos y se acredita por retiros, notas de débito, giros de cheques o transferencias bancarias.

Las conciliaciones Bancarias deberán presentarse a la gerencia hasta el día 15 de cada mes, a fin de revisar las partidas conciliatorias.

Las claves de acceso al internet de las cuentas bancarias serán de exclusiva responsabilidad de la Gerencia Administrativa.

POLITICA CONTABLE: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosas

CUENTAS POR COBRAR: son los registros de los créditos que prestamos a nuestros clientes por sus compras

Clasificación

Las cuentas por cobrar se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la Sección 11y 12 de las NIIF para la PYMES.

Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras).

5.- CUENTAS X COBRAR – CLIENTES

Composición:

	Período de	Período de
	31/12/2016	31/12/2015
Vencidas de 1 a 30 días	6.945,41	4.106,51
Total	6.945.41	4.106,51

Revelación

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas.

Valuación

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo.

La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente

.

La provisión de cuentas incobrables será del 1% según lo indica la Ley, en caso de que se declare una cuenta incobrable que supere este valor se adjuntaran los documentos que soporten dicho valor.

6.- OTRAS CUENTAS X COBRAR - RELACIONADAS

Esta cuenta por cobrar se basa en cuentas a terceros que no son los clientes generada en el año en referencia.

Composición:

	Período de	Período de
	31/12/2016	31/12/2015
Guidin Marriott	39.604,17	41.167,23
Total	39.604,17	41.167,23

7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Es el valor que queda como crédito tributario del año por concepto de Retención en la Fuente de Renta.

Composición:

	Período de	Período de
	31/12/2016	31/12/2015
Retención de Rentas (8%)	7.654,12	4.591,43

POLITICA CONTABLE: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con las respectivas inspecciones física, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Valuación

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización menos depreciación acumulada.

Se establece desde el monto de \$ 2000,00 Americanos considerar un bien como activo fijo al momento de realizar la adquisición.

Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimientos se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación (aquel que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

La diferencia de cambio no debe ser reconocida como costo.

Revelaciones

Se debe revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados.

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Composición:	Período de	Período de
	31/12/2016	31/12/2015
Propiedad, Planta y Equipos	60.000,00	60.000,00
Terrenos	113.362,80	113.362,80
Edificios		
Otros Activos		6.286,16

Vehículos

Subtotal Propiedad, Planta y Eq	173.362,80	179.648,96
--	-------------------	-------------------

	Período de Implementación 31/12/2016	Período de Transición 31/12/2015
Depreciación Acumulada		
Deprec. Acum Edificios	47.236,79	41.568,65
Deprec. Acum. Otros Activos		6.283,16
Deprec. Acum Vehiculos		

Subtotal Propiedad, Planta y Eq	47.236,79	47.854,81
--	------------------	------------------

TOTAL DE ACTIVO FIJO	126.126,01	131.794,15
-----------------------------	-------------------	-------------------

9.- OBLIGACIONES CON TERCEROS, EL SRI,

Composición:

	Período de 31/12/2016	Período de 31/12/2015
IMPUESTOS PENDIENTES IVA, RET	671,67	303,04
DEPOSITOS EN GARANTIA	4.418,75	4.300,00
Total	5.090,42	4.603,04

10. Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el Patrimonio se formaba de la siguiente manera:

2016

2015

Capital social	800,00	800,00
Reservas	9.188,45	8.164,19
Otras Reservas	162.539,42	162.539,42
()Utilidad o Pérdida Acumulada ejercicios anteriores		
Resultados Ejercicios del Ejercicio	4.338,17	10.242,63
<u>Total</u>	176.866,04	181.746.24

El capital social de la compañía está constituido por ochocientas acciones (800) representa \$ 800,00

11. GANANCIAS DEL EJERCICIO

En este periodo hubo una disminución en las utilidades porque hubo pagos de Impuestos y tasas municipales pendiente de varios años por un valor de \$ 10.480,47. El pago de los dividendos a los socios por Utilidades Netas del año 2015 fue de \$ 9.218,37 es el 90% y el 10% para incrementar el saldo de Reservas Legales \$ 1.024.26 el total es de \$10.242,63

Los ingresos por concepto de alquiler de 5 locales comerciales fueron \$ 58.922,43 y en periodo inmediato anterior fue de \$ 56.369,88.

POLITICA CONTABLE: Ingresos por Actividades Ordinarias (SECCION 23 NIIF PYMES)

Reconocimiento

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida el caso de la venta de productos agrícolas, el ingreso se reconoce cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad.

Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad. El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina "método del porcentaje de terminación"; los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo,

si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

Revelación

Se debe revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo un ingreso por servicios determinado por el número de cajas en la terminación de operaciones; importe de cada categoría significativa de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalía, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría.

POLITICA CONTABLE *Ingresos y Gastos Financieros*

Reconocimiento

Los ingresos y gastos financieros deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo.

Revelación

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se debe presentar la composición de los gastos más significativos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el Estado de Resultados Integrales se presenta por la función del gasto.

POLÍTICA CONTABLE: NIIF-1: ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

INMOBILIARIA GUIMALESA S. A. Presento sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del ejercicio cubierto por tales estados financieros, deberán contener información de alta calidad que sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten; suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información financiera; y, pueda ser obtenida a un costo que no exceda a los beneficios proporcionados a los usuarios.

La empresa preparo un balance de apertura con arreglo a las NIIF PYMES en la fecha de transición a las **NIIF PYMES**. Este el punto de partida para la contabilización según las NIIF PYMES.

La empresa uso las mismas políticas contables en su balance de apertura con arreglo a las NIIF PYMES y a lo largo de todos los ejercicios que se presenten en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES. Estas políticas contables deben cumplir con cada sección de las NIIF PYMES vigente en la fecha de presentación de sus estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES.

Para cumplir con la Sección 3 Presentación de Estados Financieros, los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF PYMES de la empresa incluirán, al menos, un año de información comparativa de acuerdo con las NIIF PYMES.

INMOBILIARIA GUIMALESA S.A. explico como la transición, de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados anteriores a las NIIF PYMES, ha afectado a lo informado anteriormente, como situación financiera, resultados y flujos de efectivo.

Impuesto a la renta

(a) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 22% sobre las utilidades. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.