PREDIAL E INVERSIONISTA EL CERROJO S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2015

1. INFORMACION GENERAL

PREDIAL E INVERSIONISTA EL CERROJO S.A.., es una compañía anónima constituida en el Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 01 de Octubre de 1987. El domicilio principal del negocio es en la Calle General Córdova 1004 y Francisco de Paula Icaza, en el piso 12, Edificio Alpeca frente al Banco de Machala. **El RUC es: 0990880972001**. Su actividad principal son las relacionadas con la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

2. BASES DE ELABORACION

2.1. 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) emitida por el Consejo de Normas Internaciones de Contabilidad (IASB). Toda la información financiera expresada en este informe se encuentra presentada en USD (Dólares Estadounidenses).

2.2. Bases de Preparación

PREDIAL E INVERSIONISTA EL CERROJO S.A., al encontrarse en el tercer grupo para la Adopción de NIIF, utiliza su fecha de transición en el año 2011, por lo tanto a la Compañía le corresponde aplicar las NIIF a partir del año 2012.

3. POLÍTICAS CONTABLES

Las reglas para la Primera Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para Pequeñas y Medianas Entidades se encuentran reglamentadas en la Sección 35, cuyo objetivo es el de asegurar que los primeros estados financieros emitidos con arreglo a las NIIF de una Sociedad contienen información de alta calidad que:

- Sea transparente para los usuarios y comparable con los periodos que se presenten
- Suministren un punto de partida adecuado para la contabilización según las NIIF
- Pueda ser obtenida a un costo que no exceda los beneficios proporcionados a los usuarios.

A continuación un detalle de las principales políticas contables requeridas:

3.1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

El Efectivo incluye a los activos financieros líquidos, esto es el efectivo en caja, y los saldos mantenidos en bancos.

3.2. Deudores comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Son importes debidos por clientes por la prestación de servicios realizados en el curso normal y se reconoce inicialmente por su valor razonable. Al final de cada periodo sobre el que se informa los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida de deterioro del valor en los resultados.

3.3. Propiedades, planta y equipo

La Norma Internacional establece que las partidas de propiedades, planta y equipo se registren al momento inicial al costo de adquisición, y posteriormente se miden al costo menos la depreciación acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largó de su vida útil estimada, aplicando el método de amortización lineal.

Los elementos de P.P. y E son depreciados en línea recta, y de acuerdo a la siguiente tabla:

P.P. y E	Vida Útil
Maquinaria y Equipo	10 años 10%
Muebles y Enseres	10 años 10%
Equipos de Oficina	10 años 10%
Vehículos	5 años 20%
Equipo de Computo	3 años 33%

El retiro o venta de propiedades, planta y equipo es calculado como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros y reconocido en resultados.
Es política de la empresa considerar como Activos Fijos, bienes cuyo valor supere los $ 500,00 dólares estadounidenses.

3.4. Propiedades de INVERSION

Una Entidad se remitirá a las NIIF para las Pymes si mantiene en calidad de propietaria o de arrendataria propiedades de inversión, es decir, inversiones inmobiliarias (terrenos o un edificio o parte de un edificio o ambos) para obtener rentas.

Debe considerarse las siguientes políticas: En las propiedades de uso mixto se separará entre propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo. Sin embargo, si el valor razonable del componente de propiedades de inversión no se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, se contabilizará la propiedad en su totalidad como propiedades, planta y equipo, de acuerdo con la Sección 17, párrafo 16.4.

Las Propiedades de Inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalía o ambas. Sección 16.2

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Sección 16.7

La determinación del valor razonable de las propiedades de inversión se realiza al final de cada año y estará **a cargo de tasadores independientes**, quienes utilizan **precios de mercado actualizados para inmuebles comparables**. (Sección 16.10 a) y b))

En conclusión debemos indicar que las Propiedades de INVERSION no son propiedades mantenidas por la entidad para su propio uso (Sección 17 NIIF Pymes-Propiedad, Planta y Equipo) o para la venta en el curso de los negocios (Sección 13 NIIF Pymes-Inventarios).

3.5. Cuentas Comerciales por Pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario, basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses.
Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario se clasifican como pasivos no corrientes.

3.6. Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos ordinarios son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Empresa y cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad.

El ingreso de actividades ordinarias procedente de prestación de servicios se reconoce cuando se presta el servicio y se lo valora por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con el servicio.

3.7.- Reconocimiento de Gastos

Los gastos se registran al momento de ser pagados, más la acumulación o provisión de servicios efectivamente recibidos con facturas de los proveedores.

Los gastos se reconocen en el ejercicio en que se incurren.

3.8.- Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

La Ley de Régimen Tributario Interno y Reglamento también establecen que las sociedades calcularán y pagarán un anticipo al impuesto a la Renta equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- 0,2% del patrimonio total
- 0,2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta
- 0,4% del activo total, y
- 0,4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta

3.9.- Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera una salida de recursos y se pueda hacer una estimación confiable del monto de la obligación. El gasto relacionado con cualquier provisión es presentado en el Estado de Resultados.

3.10.- Capital Suscrito

El capital suscrito de la compañía es de US$1.000,00 y está cancelado en su totalidad.

4. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA para PYMES.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. SC.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006 la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a partir del 01 de Enero del 2009, la cual ratifica con la Resolución No. ADM.8199 del 03 de Julio del 2008, la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Adicionalmente se estableció el cumplimiento del Cronograma de Aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. En su numeral 3 del artículo 1 de la Resolución citada en el considerando anterior, se señala que el tercer grupo de compañías no consideradas en los dos grupos anteriores, aplicarán NIIF a partir del primero de enero del 2012.

PREDIAL E INVERSIONISTA EL CERROJO S.A., está obligada a presentar sus Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las Pymes a partir del 01 de enero del 2012.

La compañía define como su periodo de transición a las NIIF para las Pymes el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 01 de enero del 2011, y los ajustes efectuados al inicio y al término del periodo de transición deberán contabilizarse el 01 de enero del 2012.

La Administración, reconoce que los estados financieros no han sido preparados de acuerdo, con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades –NIIF para las PYMES- y procede a registrar los activos a su valor razonable.

CUADROS COMPARATIVOS

4.1.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

CUENTAS	31 DE DICIEMBRE	
EFECTIVO Y BANCOS	2014	2015
Caja	54,85	178,00
Banco Amazonas -Cta. Ahorros 4602002220	58,70	62,78
Totales	**113,55**	**240,78**

4.2.- ACTIVOS FINANCIEROS

CUENTAS	31 DE DICIEMBRE	
ACTIVOS FINANCIEROS	2014	2015
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
Peré Gumma Juan Carlos	-	67,45
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		
Datafast S.A.		62,14
Yodoinsa S.A.		2,33
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS		
Peré Gumma Alejandro José	426,68	378,84
Peré Gumma Juan Carlos	426,68	378,84
Peré Gumma Nuria Mercedes	426,69	378,84
Peré Gumma Jaime Javier	426,69	498,45
Gumma Campins Mercedes	426,69	498,46
OTRAS CXC COMPAÑIAS RELACIONADAS		
Servicios Apolo S.C.	1.647,96	839,61
Inmobiliaria Mercedes S.A. IMSA	2.268,23	-
CREDITO TRIBUTARIO RENTA		
Crédito Tributario Renta	1.390,43	1.735,97
Totales	**7.440,05**	**4.840,93**

4.3.- PROPIEDADES DE INVERSION.-

La empresa **PREDIAL E INVERSIONISTA EL CERROJO S.A.,** en el ejercicio económico 2012, mediante Balance Rectificatorio corrige el valor de su propiedad (5 PARQUEADEROS) registrando sus Activos a Valor Razonable por el valor de $31.172.55 utilizando el Avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del respectivo año, y en el presente ejercicio continúa con la depreciación en base al nuevo valor de sus activos.

CUENTAS PROPIEDAD DE INVERSION	2014	Valor depreciación	Ajustes y reclasificac.	2015
Propiedad de Inversion	31.172,55		- -	31.172,55
(-) Dep. Acumulada	(6.232,52)	(1.558,62)	-	(7.791,14)
Propiedad de Inversion Neto	**24.940,03**			**23.381,41**

4.4.- PASIVOS FINANCIEROS

CUENTAS PASIVOS FINANCIEROS	31 DE DICIEMBRE 2014	2015
OBLIGACIONES CON EL SRI		
Iva por Pagar	18,60	0,54
OBLIGACIONES CON EL IESS		
Aporte Personal	37,91	142,97
Aporte Patronal	36,67	171,72
Aporte Iece y Secap	3,42	3,42
PROVISIONES BENEFICIOS SOCIALES		
Décimo Tercer Sueldo	29,78	26,21
Décimo Cuarto Sueldo	265,50	277,92
15% Part. Trabajadores	198,75	198,75
Mantenimiento Edificios	-	311,72
Contribución SuperCias	-	34,08
Totales	**590,63**	**1.167,33**

4.5.- PATRIMONIO NETO

Los saldos al 31 de Diciembre del 2015 en sus Estados Financieros ANUALES comprenden 25.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de $ 0.04 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación, y el efecto importante de la Aplicación de las NIIF en sus activos mediante la cuenta Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF.

CUENTAS	31 DE DICIEMBRE	
PATRIMONIO	2014	2015
CAPITAL SOCIAL		
Capital Social	1.000,00	1.000,00
Reservas	393,44	393,44
Resultados acumulados por adopción primera vez NIIF	30.352,78	30.352,78
Perdida de Ejercicio Anteriores	(740,55)	(740,55)
Utilidad Acum. del Ejercicio Anteriores	897,33	897,33
Pérdida del Ejercicio	-	(4.607,21)
Totales	**31.903,00**	**27.295,79**

La compañía ajustó la utilidad acumulada de ejercicios anteriores con la pérdida resultante en los dos últimos ejercicios.

4.6.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2015, fueron aprobados por la Administración en Abril 12 del 2016, según Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de la compañía.

Guayaquil, Abril 26 del 2016.

ING. CPA.ALBERTO FLORES CASTILLO
CONTADOR REG. No. G.12.040
RUC No. 0906041140001