

INMOBILIARIA LOS ESPEJOS S.A. INMOESPEJOS

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Notas explicativas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	INMOBILIARIA LOS ESPEJOS S.A. INMOESPEJOS
US \$	-	Dólares Estadounidenses
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la Renta

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 18 de Mayo de 1993 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil N° 6327 el 18 de Mayo de 1993 con la denominación de **INMOBILIARIA LOS ESPEJOS S.A. INMOESPEJOS**, con un plazo de duración de 50 años, un capital de US\$ 800.00.

Su objetivo social es la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Aprobación de estados financieros –

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2015 han sido emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía en la fecha 16 de Marzo del 2016 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Las políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA LOS ESPEJOS S.A. INMOESPEJOS**, están preparados 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.

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 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.

2.2. Moneda

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4. Activos y Pasivos Financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasificaría sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a largo plazo, a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "otros activos financieros". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros, a largo plazo, a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar". De igual forma la compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "cuentas por pagar" cuyas características se explican seguidamente:

- a) **Cuentas por cobrar:** Representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar a clientes y otros documentos y cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses.
- b) **Cuentas por pagar:** Representados en el estado de situación financiera por otros documentos y cuentas por pagar a proveedores relacionados. Estos se incluyen en el pasivo no corriente debido a que son préstamos a largo plazo.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

2.4.3 Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Cuentas y documentos por cobrar clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los ingresos de alquiler realizados en el curso normal del negocio. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activo no corriente.
- b) **Otros documentos y cuentas por cobrar relacionados:** Representados por desembolsos efectuados por concepto de préstamos a sus Compañías relacionadas. Si se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activo no corriente.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Otros documentos y cuentas por pagar relacionados:** Son obligaciones de pagos por préstamos recibidos por socios de negocios relacionados en el curso normal del negocio. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se clasifican como pasivo no corriente.
- b) **Compañías Relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los préstamos para capital de trabajo por parte de Compañías relacionadas y. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario como pasivos no corrientes.
- c) **Anticipos de Clientes:** Esta cuenta corresponde a las garantías recibidas por el alquiler de un bien inmueble.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5. Activo Fijo

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, sin considerar valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los activos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas del activo fijo son las siguientes:

Concepto	Vida útil
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6. Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% en el período 2015 de las utilidades gravables.

2.7. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios

INMOBILIARIAS LOS ESPEJOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.8. Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. 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.

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 e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos.

- a) **Vida útil de las propiedades:** La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

4. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2015 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NÚMERO DE ACCIONES	VALOR NOMINAL
ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.	\$ 799.00	799	\$ 1.00
Yin Zhi Liang	\$ 1.00	1	\$ 1.00
TOTAL	\$ 800.00	800	

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

INMOBILIARIA LOS ESPEJOS S.A. INMOESPEJOS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (16 de Marzo del 2016) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados que no se hayan revelado en los mismos.



ING. YIN ZHI LIANG
REPRESENTANTE LEGAL



ING. MARCOS TERAN MORALES
CONTADOR GENERAL