

**CITYHOUSE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

## **1. CONSTITUCION, ACTIVIDAD Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### *Constitución y actividad económica*

CITYHOUSE S.A.- es una sociedad anónima cuyo domicilio principal es la ciudad de Guayaquil. Fue constituida el 22 de mayo de 2015 y su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0992920599001.

### *Marco Regulatorio*

Las actividades de la Compañía están reguladas principalmente por la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno, Código del Trabajo, Ley de Seguridad Social, y sus reglamentos y disposiciones que emitan los organismos competentes.

### *Aprobación de los estados financieros*

Los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 11 de enero del 2019.

## **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al cierre del período.

### **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. La Administración considera que el costo histórico no difiere significativamente de su valor razonable.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

### **2.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Para la elaboración de los mismos, se han utilizado ciertas estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, y gastos que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes. Los resultados finales podrían variar de dichas estimaciones. Estas estimaciones son revisadas sobre una base continua. Las modificaciones a los estimados contables son reconocidas de forma prospectiva, contabilizándose los efectos del cambio en las correspondientes cuentas del resultado del período en que se efectúan las revisiones correspondientes.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales, sin embargo, consideramos que los supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el corto plazo.

#### **2.4 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, desde su origen y sobregiros bancarios.

#### **2.5 Moneda funcional y de presentación**

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros en dólares estadounidenses, que es su moneda funcional. La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera una entidad, aquella que influye en los precios de venta de los servicios que realiza, entre otros factores. En el caso de Ecuador, luego del proceso de dolarización se incorporó como la moneda funcional y de uso corriente, el dólar de los Estados Unidos de América.

#### **2.6 Instrumentos financieros básicos**

De acuerdo a la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se define a un instrumento financiero como un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado financiero son: a) depósitos a la vista en cuentas bancarias, y; b) cuentas de origen comercial por cobrar y pagar. La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Empresa tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Administración de la Compañía, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros, no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas, cuando sea aplicable.

#### **2.7 Activos Financieros**

##### **Bancos**

Comprende depósitos a la vista de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias.

### *Cuentas por cobrar*

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. 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 es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

También se incluyen: crédito tributario del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto a la renta. Las cuentas por cobrar no generan intereses y sus vencimientos son en el corto plazo.

## 2.8 Pasivos Financieros

### *Cuentas por pagar proveedores*

Las cuentas por pagar proveedores no devengan intereses y se registran al valor presente de pago (costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva) y no a su valor nominal cuando los plazos de pago excedan los 90 días ya que se considera que el valor razonable y el valor nominal del pasivo podrían ser significativamente distintos.

#### *Costo amortizado:*

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

## 2.9 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no exceda el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

## 2.10 Provisiones

De acuerdo a la sección 21, las provisiones se reconocen cuando: a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de resultados.

### 2.11 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta únicamente corresponde al impuesto corriente. No existen diferencias temporarias deducibles o imponibles por las cuales debamos reconocer un impuesto diferido. El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable podría diferir de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### 2.12 Reconocimiento de ingresos

Según la Sección 23, Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales y descuentos por pronto pago que sean practicados por la entidad.

La Compañía registra sus ingresos al momento de la facturación que es cuando transmite todos los riesgos y beneficios al cliente.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Comprende el efectivo mantenido en caja y en cuentas corrientes de instituciones financieras. La Administración considera que este rubro no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

CAJA-BANCO 20.874.51

## 4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Están compuestos por el crédito tributario de impuesto a la renta generado por las retenciones que nos realizan los clientes por las ventas efectuadas.

## 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de las propiedades, planta y equipos fue como sigue:

	<u>2018</u>
Terrenos	440,275.39
Edificios	<u>459,724.61</u>
Subtotal costo	900,000.00
(-) Depreciación acumulada	<u>35.756.35</u>
Total	<u><u>864,243.65</u></u>

El terreno y edificio se registran a su costo de adquisición, cuyo valor no difiere significativamente de su valor razonable. No existen bienes en operación por los que deba registrarse alguna pérdida por deterioro o cuya vida útil deba ser modificada.

#### **6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Están compuestas principalmente por un préstamo recibido de una parte relacionada para la adquisición del terreno y edificio de la Compañía. El plazo es a tres años y no generan intereses.

#### **7. CAPITAL SOCIAL**

Capital Social, representan 10,500 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, emitidas y en circulación a valor nominal de US\$ 1.00 cada una, como se detallan a continuación:

<u>N°</u>	<u>IDENTIFICACIÓN</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL</u>
1	1309181343	LI LIAO PAUL BAORONG	ECUADOR	4.500.00
2	1309181335	LI LIAO ERIKA CHUNMEI	CHINA	3,500.00
3	1713334835	WU HUANG WU LO	ECUADOR	<u>2,500.00</u>
<b>TOTAL</b>				<u><b>10.500.00</b></u>

#### **8. VENTAS**

Los ingresos fueron generados por la actividad principal de la Compañía.

#### **9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y PARTICIPACION EMPLEADOS**

Un resumen del cálculo de la participación a trabajadores y la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo actual se presenta como sigue:

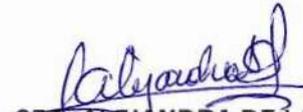
<u>CONCILIACION TRIBUTARIA</u>	
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	81.934.23
(+) GASTOS NO DEDUCIBLE	12.00
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	<u>81.946.23</u>
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	18.028.17
(-) ANTICIPO CALCULADO PARA EL EJERCICIO FISCAL	1.087.96
(-) RETENCIONES DEL EJERCICIO FISCAL CORRIENTE	9.600.0
IMPUESTO A LA RENTA DEFINITIVO (MAYOR ENTRE A y B)	7.340.21

**10. CONTINGENCIAS**

A la fecha de corte de los estados financieros, no existen contingencias que produzcan nuevos derechos u obligaciones que deban ser registrados o revelados en los estados financieros adjuntos.

**11. HECHOS POSTERIORES**

Entre la fecha de corte de los estados financieros y la fecha de aprobación y emisión de los mismos, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, o deban ser revelados.

  
CPA. ALEJANDRA DE LA TORRE  
RUC 0918512567001  
CONTADORA