

INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1.- Operaciones

INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A., inicia sus actividades el 25 de Abril de 1999, con sede en la ciudad de Guayaquil, sus instalaciones se encuentran ubicadas en Lotización Santa Adriana Mz. 16 Solar 11 Mapasingue Este Sector A tiene como actividad principal la COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2.- Políticas contables significativas

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

a) Bases de presentación

Los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018. se han elaborado de acuerdo 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 (IASB).

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y efectivo equivalente en el Estado de Situación Financiera comprenden disponible, bancos y depósitos a corto plazo de gran liquidez.

c) Propiedades, planta y equipos

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La tasa de depreciación anual de los activos es la siguiente:

Propiedades, planta y equipo	Tasa
Edificios	5%
Maquinaria y Equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación y electrónicos	33%
Vehículos	20%

INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

- Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- d) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

 - Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
 - Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.
La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, el importe reconocido en esas partidas tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.
 - Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que La Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.
Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.
- f) Beneficios a empleados

Participación en las utilidades a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.
- g) Reconocimiento de ingresos

INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- Venta por Prestación de servicios - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta por prestación de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes o ha efectuado el servicio. La prestación de servicios implica, normalmente, la ejecución de un conjunto de tareas que emanan de las disposiciones de un contrato, que se realizan en un tiempo determinado. el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

h) Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.

i) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 15 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

j) Pasivo financiero

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por La Compañía- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

- Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 360 días.
 - La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.
 - Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.
- 3.- Estimaciones y juicios contables críticos
La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.
- 4.- Transacciones con partes relacionadas y terceros
La Compañía al 31/12/2018 no mantiene préstamos con partes relacionadas.
- 5.- Reserva legal
La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.
Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene un valor de Reserva Legal de US\$ 400.00 llegando al 50% de su Capital Social.
- 6.- Instrumentos Financieros
Efectivo y equivalentes de efectivo:
El valor razonable del efectivo se aproxima a su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de estos instrumentos financieros.
- Clientes y otras cuentas por cobrar:
Debido a que se encuentran netas de su provisión para cuentas dudosas y que tienen vencimientos menores a un año, la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente a su valor en libros.
 - Cuentas por pagar y otros pasivos corrientes:
El valor razonable de las cuentas por pagar, impuestos y otros pasivos corrientes no es significativamente diferente a su valor en libros debido al vencimiento corriente de estos instrumentos financieros.
- 7.- Administración de riesgos financieros
Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía también cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.
La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.
La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de tasas de cambio.

- **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge de la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a compañías principales del país. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia General.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes. El plazo promedio de cobro fue de 10 días por el ejercicio 2018.

Hechos ocurridos después del periodo sobre el que informa

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 25 de marzo del 2019.


ING. MICHELLE LOPEZ CORDOVA
GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA GUTIERREZ LOPEZ - INMOGUTLOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

**INMOGUTLOP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

ACTIVO

EFFECTIVO Y CHEQUES AL DIA	28.629,85
TOTAL ACTIVO	28.629,85

PASIVO

CUENTAS POR PAGAR	20.000,00
CON EL SRI	170,93
IMP. RENTA POR PAGAR	842,56
TOTAL PASIVO	21.013,49

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	800,00
RESERVA LEGAL	400,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6.416,36
TOTAL PATRIMONIO	7.616,36
TOTAL PAS+PAT	28.629,85

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

INMOGUTLOP S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2018

VENTAS	13.500,00
COSTOS Y GASTOS	4.761,08
UTILIDAD DEL EJERCICIO	8.738,92
IMPUESTO A LA RENTA	1.922,56
RETENCIONES FUENTE	1.080,00
IMP. RENTA A PAGAR	842,56
RESERVA LEGAL	400,00
UTILIDAD NETA	6.416,36

44