

# **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL: 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
JUNTO CON INFORME DE LOS AUDITORES**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 5
Estado de Situación Financiera	6 - 7
Estado de resultados Integrales	8
Estados de flujo de caja	9 - 10
Estado de evolución del patrimonio	11
Notas a los estados financieros	12 - 30

**Abreviaturas usadas:**

US\$	: Dólares de Estados Unidos de América
NIA	: Normas Internacionales de Auditoría
NIC	: Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	: Normas Internacionales de Información Financiera
IESBA	: Código de ética para contadores

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y la Junta Directiva de  
**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**

### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por lo expresado en la sección **Párrafos de énfasis**, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Párrafos de énfasis**

4. La compañía **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, contrató los servicios profesionales de auditoría externa de forma extemporánea para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, con fecha de efectiva de contratación 17 de julio de 2020.
5. Al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, no superó el umbral establecido por la Superintendencia de Compañías, para la presentación de estados financieros auditados por el periodo culminado al 31 de diciembre de 2018.

6. Como se indica en la *Nota 14* a los estados financieros adjuntos, mediante decreto ejecutivo No. 1017 de 16 de marzo de 2020, el presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano para detener la propagación del virus denominado "COVID 19". Los mercados en todo el mundo están experimentando impactos económicos severos por la crisis de salud generada, lo cual a su vez está afectando significativamente la económica del Ecuador. **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, no ha podido estimar la severidad de los posibles impactos sobre los estados financieros y operaciones por la crisis sanitaria antes descrita. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este suceso.
7. Debido a lo expuesto en el párrafo anterior, la información financiera de **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2019, se entregó de forma física y digital. Nuestra opinión no se ha modificado por dicho suceso.
8. La Compañía, **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, debido a su actividad económica, esto es *Actividades inmobiliarias*, se encuentra sujeto a la implementación de *Normas para la prevención, erradicación, de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*. No obstante, a la fecha de emisión de este informe de auditoría, no se han implementado metodologías ni mecanismos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).
9. Según la administración de **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, por decisión de los accionistas, la compañía entrará en el proceso de liquidación durante el 2020.

#### **Independencia.**

10. Somos independientes de **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos.

#### **Responsabilidad de la administración.**

11. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.
12. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.
13. Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.
14. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación con esta información.

### **Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros**

15. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
16. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.
17. La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

18. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
19. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
20. Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
21. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

22. Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración son razonables.
23. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
24. Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
25. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Guayaquil, agosto 21 de 2020

  
**AUDIHOLDER C. LTDA**  
Reg. No. SC. RNAE-526  
Guayaquil – Ecuador

  
**CPA. WILLIAM TENEMAZA C.**  
**SOCIO**  
Reg. No. 27210

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018**  
**(Expresado en dólares USA)**

<b>ACTIVOS</b>	NOTAS	<b>(Dólares)</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y Equivalente al efectivo	4	936.45	15,894.73
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>936.45</b>	<b>15,894.73</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Activo fijo, neto	5	513,535.56	545,908.71
<b>Total Activo no Corriente</b>		<b>513,535.56</b>	<b>545,908.71</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>514,472.01</b>	<b>561,803.44</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Documentos y Ctas. por pagar C/P.	6	1,801.14	15,801.14
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>1,801.14</b>	<b>15,801.14</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1,801.14</b>	<b>15,801.14</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	7	800.00	800.00
Reservas	8	3,729.36	3,729.36
Otras reservas		538,892.69	538,892.69
Utilidades (Pérdidas) acumuladas		2,580.25	-
Utilidad (Pérdida) del ejercicio, neta.		(33,331.43)	2,580.25
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>512,670.87</b>	<b>546,002.30</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>514,472.01</b>	<b>561,803.44</b>



Lcda. Cecilia Wated Garzozzi  
Gerente General



C.P.A Carlos Piza González  
Contador General

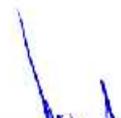
Ver Notas de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 y 2018**  
**(Expresado en dólares USA)**

INGRESOS	NOTAS	<u>(Dólares)</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias		-	12,340.00
<b>Total ingresos</b>	9	-	<b>12,340.00</b>
<b>Gastos operacionales</b>			
(-) Gastos de administración y ventas	10	(33,331.43)	(9,744.75)
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>		<b>(33,331.43)</b>	<b>2,595.25</b>
(-) Gastos financieros	10	-	(15.00)
<b>Utilidad (pérdida) antes de participacion e impuesto</b>		<b>(33,331.43)</b>	<b>2,580.25</b>
(-) Participacion de trabajadores	11	-	-
(-) Impuesto a la Renta	11	-	-
<b>Utilidad (pérdida) del ejercicio, neta.</b>		<b><u>(33,331.43)</u></b>	<b><u>2,580.25</u></b>



Lda. Cecilia Wated Garzozi  
Gerente General



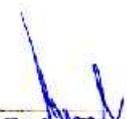
C.P.A Carlos Piza González  
Contador General

Ver Notas de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
(Expresado en Dólares USA.)

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de Operación:</b>		
Cobros procedentes por venta de bienes o prestación de servicios	-	7,410.00
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y servicios	(14,958.28)	-
Pagos a/y por cuenta de empleados	-	(35.11)
Otros pagos por actividades de operación	-	(9,759.75)
Intereses a las ganancias pagados	-	(567.66)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	13,069.50
<b>Efectivo proveniente (utilizado) de las actividades De operación</b>	<u>(14,958.28)</u>	<u>10,116.98</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de Inversión:</b>		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	5,297.05
<b>Efectivo proveniente (utilizado) de las actividades De inversión:</b>	<u>-</u>	<u>5,297.05</u>
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes	(14,958.28)	15,414.03
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	15,894.73	480.70
<b>Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo</b>	<u><u>936.45</u></u>	<u><u>15,894.73</u></u>

  
\_\_\_\_\_  
Lcda. Cecilia Wated Garzozi  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
C.P.A Carlos Piza González  
Contador General

Ver Notas de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**  
 (Expresado en Dólares USA.)

	<b>(Dólares)</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de</b>		
<b>Operación y financiamiento:</b>		
Utilidad (pérdida) antes de participación e impuesto	(33,331.43)	2,580.25
<b>Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo utilizado</b>		
<b>En actividades de operación y financiamiento</b>		
Depreciaciones y amortizaciones	32,373.15	8,069.28
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	-	(567.66)
<b>Cambios en activos y pasivos de operación y financiamiento</b>		
Incremento (Disminución) en docs. Y ctas. Por pagar	(14,000.00)	35.11
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de Operación:</b>	<b>(14,958.28)</b>	<b>10,116.98</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Lcda. Cecilia Wated Garzozi  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A Carlos Piza González  
 Contador General

Ver Notas de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE 2019 Y 2018**  
**(Expresado en Dólares USA.)**

	Capital Social	Reservas	Otras reservas	Utilidad (Pérdida) acumuladas	Utilidad (Pérdida) del ejercicio	Total
<b>Saldo inicial al: 31- Diciembre -17</b>	800.00	3,729.36	538,892.69	-	-	543,422.05
Movimientos del 2018:						
Utilidad del ejercicio, nota.	-	-	-	-	2,580.25	2,580.25
<b>Saldo inicial al: 31- Diciembre -18</b>	800.00	3,729.36	538,892.69	-	2,580.25	546,002.30
Movimientos del 2019:						
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	-	2,580.25	(2,580.25)	-
Utilidad del ejercicio, nota.	-	-	-	-	(33,331.43)	(33,331.43)
<b>Saldo inicial al: 31- Diciembre -19</b>	800.00	3,729.36	538,892.69	2,580.25	(33,331.43)	512,670.87

  
 Lcda. Cecily Waled Garzozi  
 Gerente General

  
 C.P.A Carlos Piza González  
 Contador General

Ver Notas de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**1.1. Constitución y operaciones.**

La compañía INMOBILIARIA GUIMERSA S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas según consta en la escritura pública celebrada el 15 de septiembre de 1978 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 16 de septiembre del mismo año mediante resolución No. 09.G.IJ.0000236, de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil su actividad principal es 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, entre otros.

Si bien el proceso de la dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los Estados Financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados Financieros debe hacerse considerando tal circunstancia

**1.2. Empresa en funcionamiento.**

La preparación de los estados financieros se realizó sobre la base de negocio en marcha. Se determinó que existe incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan aportar duda significativa sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente. Los juicios por los cuales se determinó que la Compañía es un negocio en marcha, son relativos a la evaluación de la situación financiera actual, sus intenciones actuales y el resultado de las operaciones.

**1.3. Aprobación de los estados financieros.**

La información contenida en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 es responsabilidad de la Administración de INMOBILIARIA GUIMERSA S.A., los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de marzo del 2020 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1. Declaración de cumplimiento**

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

**INMOBILIARIA GUMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.2. Bases de Presentación de los Estados Financieros.**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por la Superintendencia de compañías y de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, dichos estados financieros son preparados de acuerdo con el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América. En el presente año no han sido necesarios asientos de memorando para ajustar los Estados Financieros adjuntos.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**2.3. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”:**

El 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” por medio del cual, estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2010 hasta el 1 de enero de 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

**2.4. Transacciones en moneda extranjera**

Al preparar los estados financieros de la entidad individual, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del período en que surgen

**2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

A continuación, se resume las prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus Estados Financieros.

**2.6. 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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

**2.7. Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado

**INMOBILIARIA GUMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el estado de resultados integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización. El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;

Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;

Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;

Información disponible que indica que hay una reducción medible en sus flujos de efectivo.

## **2.8. Propiedades, planta y equipos (NIC 16)**

El rubro de propiedades, plantas y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

Las propiedades, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La compañía mantenga el control de estos activos.

### **2.8.1. Medición en el momento del reconocimiento**

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipos comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

**2.8.1.1. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Propiedades, Planta y Equipos</b>	<b>Vida útil (en años)</b>
Edificio	20

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedad, planta y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del periodo contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y posible valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la compañía, aquellos bienes de propiedades, planta y equipo que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual. Adicionalmente, no existe evidencia que la compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de la propiedad, planta de su ubicación actual.

**2.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que, a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

**2.10. Pasivos por impuestos corrientes**

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

**2.11. 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 imponibles o deducibles y partidas que no son 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. 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 las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.12.1. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, 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.

**2.13. Provisiones**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. Los conceptos por lo cual se constituye provisión con cargo a resultados comprenden principalmente a los descritos en la Nota 16.

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;

- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.
- Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

**2.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por 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, entre otros. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

#### **2.15. 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.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la compañía.

Los gastos de ventas corresponden sueldos y comisiones de vendedores, publicidad, promociones, gastos de fletes y otros gastos en los que se incurre para finalizar la venta y la entrega del producto.

#### **2.16. Estado de Flujos de Efectivo**

Los flujos originados por actividades de la operación incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

#### **2.17. Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, 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.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. 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.

**2.18. NIF 9 Instrumentos Financieros**

Esta norma especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprar; vender partidas no financieras. Esta reemplaza en su totalidad a la NIC 39, no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros. Esta norma requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidos al costo amortizado. La compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

**2.18.1. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.**

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses, incluyendo los intereses implícitos, se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de interés resultare inmaterial. El periodo de crédito para la venta de bienes oscila entre 30, 45 y 60 días.

**2.18.2. Préstamos y Cuentas por cobrar.**

Los préstamos y 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 (de existir) desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

**2.18.3. Baja en cuentas de un activo financiero.**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o

La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso.

La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

**2.18.4. Pasivos financieros.**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.18.5. Baja en cuentas de un pasivo financiero.**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

**2.19. Normas nuevas y revisadas en medición del valor razonable y revelaciones.**

**2.19.1. NIIF 13 - Medición del Valor Razonable**

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 desde el período anterior. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable.

El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2014. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2015.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**

**2.19.2. Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del periodo cuando se cumplen determinadas condiciones. Los impuestos sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos.

Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y, por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del periodo, la utilidad y el resultado integrales total.

**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 estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1. Deterioro de activos**

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por el Grupo, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto por la NIC 36 “Deterioro de valor de activos”, la compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.2. Impuesto a la renta corriente**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

### **3.3. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

#### **3.3.1. Índices de precios al consumidor**

Cambios en los índices de precios al Consumidor, el siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

<b>AÑO TERMINADO 31 DICIEMBRE</b>	<b>VARIACION PORCENTUAL</b>
2015	3
2016	1.12
2017	(0.2)
2018	(0.4)
2019	(0.3)

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**3.3.2. Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

**Riesgos de mercado**

**Riesgo de precio**

La Compañía opera mayormente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los bienes y servicios contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

**Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia, no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**3.3.3. Riesgo de liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de estos a través del uso de préstamos financieros locales. A continuación, se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activo corriente</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	936.45	15,894.73
	936.45	15,894.73
<u>Pasivo corriente</u>		
Otros pasivos corrientes	1,801.14	15,801.14
	<u>1,801.14</u>	<u>15,801.14</u>
<b>Ratio de liquidez</b>	<b>0.5</b>	<b>1.0</b>

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**3.3.4. Riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de esta, y continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo Obligaciones bancarias, Cuentas por pagar Proveedores, a Compañía Relacionada y Otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

La ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue el siguiente:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>		
<u>Obligaciones corrientes</u>		
Documentos y Ctas. por pagar C/P.	1,801.14	15,801.14
<b>Subtotal obligaciones corrientes</b>	<b>1,801.14</b>	<b>15,801.14</b>
<u>Disponibilidad del efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	936.45	15,894.73
Patrimonio neto	512,670.87	546,002.30
<b>Capital total</b>	<b>513,607.32</b>	<b>561,897.03</b>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>0.00</b>	<b>0.03</b>

**NIF 11 – Acuerdos conjuntos – Contabilizaciones de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.**

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación con como contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

La NIF 15 Ingresos de Actividades ordinarias procedentes con contratos con clientes. Esta norma especifica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos. Esta norma reemplaza en su totalidad a la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Si determina la forma de reconocer los ingresos de los contratos excepto aquellos que se encuentra entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro arrendamiento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad cuando reconocer el ingreso:

Identificar el contrato con el cliente; Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.

**INMOBILIARIA GUMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

---

Identificar la obligación de desempeño del contrato; Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlo en la evaluación del reconocimiento del ingreso.

Determinar el precio de la transacción; Esta lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o servicios.  
Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación.

Asignación de precios en las transacciones a las obligaciones de desempeño en el contrato; Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior, se requiere que la entidad asigne un precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sea distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las Asignaciones de Desempeño  
Esta norma contiene orientación sobre ciertos asuntos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos; Esta NIIF para periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2019 o después, y se permite su aplicación anticipada

### **3.4. NIIF 16 Arrendamientos**

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 con anterioridad a esta aceptación

La NIIF 16 deroga:

NIC 17 Arrendamientos

NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento

SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos

SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendamiento y para el arrendador

### **3.5. NIIF 17 Contratos de seguros**

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2021, se permite su aplicación anticipada en entidades que apliquen NIIF 9 y 15 con anterioridad a la aplicación de esta NIIF 17.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO.**

La cuenta efectivo y equivalente al efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están constituidos como sigue:

	<b>(Dólares)</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Bancos nacionales:</b>		
Banco de Guayaquil S.A.	936.45	15,894.73
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>936.45</b>	<b>15,894.73</b>

**Bancos:** Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a saldos que la Compañía mantienen en cuentas nacionales, los cuales están disponibles a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

**NOTA 5. ACTIVO FIJO, NETO.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de las propiedades es como sigue:

<b>Detalle</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas/bajas</b>	<b>Saldo 31/12/2019</b>
<b>Activos depreciables</b>				
Edificios	647,463.00	-	-	647,463.00
<b>Subtotal Activos</b>	<b>647,463.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>647,463.00</b>
Dep.Acum. Edificios	(101,554.29)	(32,373.15)	-	(133,927.44)
<b>(-) Depreciación acumulada</b>	<b>(101,554.29)</b>	<b>(32,373.15)</b>	<b>-</b>	<b>(133,927.44)</b>
<b>Total Activo fijo, neto.</b>	<b>545,908.71</b>	<b>(32,373.15)</b>	<b>-</b>	<b>513,535.56</b>

De acuerdo con la política establecida por la Gerencia de la compañía, en lo que respecta a la cobertura de Seguros, no se han aplicado seguro de bienes.

La Compañía, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no presenta por separado los rubros correspondientes a terreno y edificio.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**NOTA 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR C/P.**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Otras cuentas por pagar</b>		
Otros proveedores corrientes	1,801.14	15,801.14
<b>Total Documentos y Ctas. por pagar C/P.</b>	<u><b>1,801.14</b></u>	<u><b>15,801.14</b></u>

**NOTA 7. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de la compañía está compuesto de la siguiente forma:

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
<b>Accionistas</b>		
Yamile Cecilia Wated Garzozí	798.00	99.75%
Guillermo Camilo Wated Garzozí	2.00	0.25%
<b>Total Capital Social</b>	<u><b>800.00</b></u>	<u><b>100%</b></u>

El paquete accionario estaba representado por 800 acciones ordinarias y nominativas por un valor nominal de US\$ 1.00.

**NOTA 8. RESERVAS**

La Ley de Compañías establece una apropiación del 5% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 el saldo es de US\$ 3,729.36. No obstante, desde años anteriores la Compañía mantiene otras reservas de capital por US\$ 538,892.69.

**NOTA 9. INGRESOS**

Durante el año 2019 y 2018 en detalle es el siguiente:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		
Ingresos por arrendamientos operativos	-	12,340.00
<b>Total de ingresos</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>12,340.00</b></u>

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

**NOTA 10. GASTOS POR SU NATURALEZA**

Durante el año 2019 y 2018 en detalle es el siguiente:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Gastos de ventas</b>		
<b>Gastos por depreciación</b>		
Depreciación de activos fijos	32,373.15	8,069.28/
<b>Otros costos</b>		
Impuestos, contribuciones y otros.	958.28	1,675.47 /
<b>Gastos de ventas</b>	<u>33,331.43</u>	<u>9,744.75 /</u>
<b>Gastos financieros</b>		
Comisiones bancarias, honorarios, tasas, otros	-	15.00 /
<b>Total gastos financieros</b>	<u>-</u>	<u>15.00 /</u>

**NOTA 11. IMPUESTO A LA RENTA**

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravables durante el año 2018 y 22% por año 2019. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria. Según el artículo 19 de la misma Ley, Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta. La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos seis años. Sin embargo, la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

**INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Durante el ejercicio fiscal de 2019, el gasto de impuesto a la renta causado fue determinado como sigue:

	<u>(Dólares)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes de 15% Participación de trabajadores e Impuesto a la Renta	(33,331.43)	2,580.25
(-) 15% de Participación de trabajadores	-	-
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>(33,331.43)</b>	<b>2,580.25</b>
Tasa aplicable:	22%	22%
<b>Impuesto a la Renta causado</b>	-	<b>567.66</b>
(-) Anticipo pendiente de pago	-	301.39
<b>Impuesto a pagar (Crédito T. a favor de la Cia.)</b>	-	<b>301.39</b>

**NOTA 12. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS**

El 31 de diciembre de 2004, se publicó el Registro Oficial Suplemento No. 494, la reforma al reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario, mediante el cual se pretende ajustar los ingresos tributarios del contribuyente para que reflejen las ganancias y costos entre partes relacionadas, como que, si estas se hubieren efectuado entre entes no relacionados, denominados precios de plena competencia.

**NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe, esto es al 21 de agosto de 2020 a través de Decreto Presidencial No. 1017 de 16 de marzo de 2020, el presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano para detener la propagación del virus denominado "COVID 19". Los mercados en todo el mundo están experimentando impactos económicos severos por la crisis de salud generada, lo cual a su vez está afectando significativamente la económica del Ecuador. **INMOBILIARIA GUIMERSA S.A.**, no ha podido estimar la severidad de los posibles impactos sobre los estados financieros y operaciones por la crisis sanitaria antes descrita. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este suceso