

INMOBILIARIA SAMALEON C.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2012 Y 01 DE ENERO DE 2012.**

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de INMOBILIARIA SAMALEON C.A., en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYME'S y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

CONTENIDO

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.....	2
NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	2
2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA.....	2
2.2 PERÍODO CONTABLE	2
2.3 BASES DE PREPARACIÓN	2
2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.....	3
2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN	3
2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	3
2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS	4
2.4.4 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	4
2.4.5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	4
2.4.6 IMPUESTO DIFERIDO	5
2.4.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	6
2.4.8 OBLIGACIONES BANCARIAS	6
2.4.9 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.....	6
2.4.10 DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.....	7
2.4.11 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS	7
2.4.12 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS.....	8
NOTA 3 AJUSTES POR TRANSICIÓN	8
NOTA 4 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA	8

**NOTAS A LOS ESTADOS
FINANCIEROS
CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE
2012 Y 01 DE ENERO DE 2012.**

**NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA
SOCIEDAD**

INMOBILIARIA SAMALEON C.A. Es una compañía ecuatoriana que fue constituida el 02 agosto de 2002 con número de expediente 109310, y con un capital suscrito de US\$ 20.000,00 y sus operaciones y administrativas las realiza en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, en Boyaca y Aguirre 1431 Planta Baja. Tiene asignado el número de RUC 0992265612001. La Sociedad está liderada por el Señor Juan Alcides Samaniego Salazar, la presente entidad tiene como actividad principal.....

**NOTA 2 - BASES DE
PRESENTACION DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS Y CRITERIOS
CONTABLES APLICADOS**

**2.1 INFORMACIÓN
PRESENTADA**

Las fechas asociadas del proceso convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades que afectan a la compañía, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2011 fecha de transición y el 1 de enero de 2012 fecha de convergencia, a las Normas Internacionales de la Información Financiera para

Pequeñas y Medianas Entidades. A partir del ejercicio 2012, se presenta la información financiera bajo NIIF para PYME'S comparativa con el ejercicio 2011, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF para PYME'S.

2.2 PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 01 de enero del 2012.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2012.

**2.3 BASES DE
PREPARACIÓN**

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **INMOBILIARIA SAMALEON C.A.** al 31 de diciembre

del 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionista en sesión celebrada con fecha 29 de marzo del 2013.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos

en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

El efectivo se sub-Clasifica en los siguientes componentes:

La caja general está conformada por

- a) **Caja Chica:** Se crea un fondo de caja chica por el valor de \$1.000, lo cual permitirá cubrir gastos menores surgidos en el giro normal de las actividades de la empresa y sus áreas de operación. La gerencia asignará mediante oficio al custodio de la caja chica y emitirá un manual de uso y procedimientos de Caja Menor. Los fondos de esta caja no podrán ser utilizados para cubrir anticipos y préstamos a empleados.
- b) **Caja general:** La caja general se utilizará para resguardar los valores obtenidos por la operación diaria del negocio, para posteriormente ser depositados en bancos.
- c) **Bancos:** Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio. En cuanto egresos incluyen giros de cheques para pagos a diferentes

proveedores, sueldos, obligaciones tributarias, servicios básicos y telefonía.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: anticipos, cuentas por cobrar relacionados y cuentas a cobrar clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro los gastos.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionados, las cuales incluyen los intereses, son registradas a su costo

amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por interés es reconocido como interés ganado.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar 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.

2.4.4 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se registrarán como Activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente ya sean estos por el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

Estos rubros se presentarán, en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Activo Corriente, atendiendo a su liquidez con respecto a las demás partidas de este grupo.

2.4.5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo de adquisición.

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos neto de su valor residual, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que las Sociedad espera utilizarlos.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

CUADRO DE ACTIVOS

Propiedad, Planta y Equipo	Vida útil (Años)
Edificios e instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Equipos de transporte	10
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

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

Cabe mencionar que la compañía considerará como Propiedad, Planta y Equipo a todo bien que sirva para generar beneficios económicos futuros a la empresa y que el costo de ellos pueda ser medido con fiabilidad siempre y cuando estos superen los US\$ 800,00 dependiendo del tipo de activos según el cuadro de activos, todos aquellos bienes de propiedad, planta y equipo que no cumplan con las condiciones estipuladas anteriormente serán considerados como gastos, mismos que serán controlados con un sistemas de control de bienes.

2.4.6 IMPUESTO DIFERIDO

Los impuesto diferidos es el impuesto que se espera pagar o recuperar por las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo para determinar la utilidad fiscal, y es contabilizado utilizando el método del balance. El impuesto diferido pasivo se reconoce generalmente para todas las

diferencias temporarias imponibles y el activo por impuestos diferidos se registra solo en la medida que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros de impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de balance y reducido en la medida que no sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles, que permitan, que parte o todo el activo sea recuperado.

El impuesto diferido es calculado a las tasa impositivas que se esperan aplicar en el periodo en que el pasivo sea liquidado o el activo sea recuperado. El impuesto diferido es cargado al estado de resultado, excepto cuando se relaciona con partidas que han sido cargados directamente al patrimonio, caso en el cual el impuesto diferido también se maneja en patrimonio.

Los impuesto diferidos activos y pasivos se compensa cuando se tiene legalmente el derechos de compensar frente a la autoridad fiscal los importes reconocidos en estas partidas y cuando se refieren a impuestos sobre la renta aplicados por la misma autoridad fiscal y la compañía tiene la intención de solucionar sus actuales activos y pasivos de impuestos sobre una base neta.

2.4.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para

cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado.

Las Cuentas por Pagar se presentarán en el Estado de Situación Financiera, en el grupo Pasivo Corriente, atendiendo a su exigibilidad con respecto a las demás partidas de este grupo pero de existir saldos en cuentas por pagar que su fecha de cancelación supere el año, éstos se reclasificarán en el Estado de Situación Financiera en el largo plazo.

2.4.8 OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

2.4.9 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la

retención en la fuente, participación a trabajadores, beneficios de ley a empleados, dividendos por pagar, etc.

La compañía contabiliza el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley del régimen tributario interno. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades gravadas.

2.4.9.1 PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigente.

2.4.10 DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales de la entidad, y según el art.297 de la ley de compañías se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

2.4.11 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de

bienes en el curso ordinario de las actividades de la compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones anteriormente descritas, se reconoce como ingreso.

Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda estimarse con fiabilidad, la entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa (a veces conocido como el método del porcentaje de terminación). La estimación fiable del resultado requiere estimaciones fiables del grado de terminación, costos futuros y cobrabilidad de certificaciones. Los párrafos 23.21 a 23.27 de las NIIF para PYME'S proporcionan una guía para la

aplicación del método del porcentaje de terminación.

2.4.12 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

Los gastos, junto con las garantías y otros costes a incurrir tras la entrega de los bienes, podrán ser valorados con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos ordinarios hayan sido cumplidas. No obstante, los ingresos ordinarios no pueden reconocerse cuando los gastos correlacionados no puedan ser valorados con fiabilidad; en tales casos, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se registrará como un pasivo.

NOTA 3 AJUSTES POR TRANSICIÓN

Este es el primer período contable que INMOBILIARIA SAMALEON C.A. presenta sus Estados Financieros bajo NIIF. Las siguientes revelaciones son requeridas en el año de transición:

La entidad debe preparar Estados Financieros comparativos y realizar una Conciliación del Patrimonio a la fecha de transición a NIIF. La fecha de transición a NIIF es entre el 1 de enero del 2011 al 31 de diciembre del 2011.

La compañía aplicó NIIF para PYMES según lo exigido por la superintendencia de compañías, sin embargo no se realizaron ajustes debido a que los estados financieros analizados reflejan razonablemente los aspectos importantes de la información financiera.

NOTA 4 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros en marzo 29 del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.