

# **COMPAÑÍA INMOBILIARIA ISUAL S.A.**

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

## **1. Información General de la Empresa**

La **Compañía Inmobiliaria ISUAL S.A.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, en diciembre 28 de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil en marzo 26 de 2001. Su actividad consiste en Compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. El número de **Expediente** asignado por la **Superintendencia de Compañías** es el 109725. El número de **RUC** asignado por el **Servicio de Rentas Internas** es el 0992268751001.

## **2. Moneda Funcional**

Las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

## **3. Base de Presentación**

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2012, comprenden, el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo. Estos estados financieros están basados para su presentación de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El objetivo de los estados financieros está principalmente fundamentado en facilitar la información requerida por los administradores en cuanto a la situación financiera de la compañía, así como, del rendimiento y flujos de efectivo, necesarios para la toma acertada de decisiones.

## **4. Declaración de Cumplimiento**

La Compañía registra las operaciones que realiza y prepara sus estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales han sido emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en concordancia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 dada el 11 de octubre de 2011, en su artículo décimo primero, estableció que las compañías que se constituyan a partir del año 2011, deberán aplicar directamente la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) y por consiguiente no tendrán periodo de transición.

## **5. Principales Políticas Contables**

### **a) Flujos de Efectivo –**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

### **b) Cuentas por Cobrar –**

Las cuentas por cobrar han sido valuadas a su valor nominal y no superan su importe recuperable.

### **c) Inventarios –**

Las materias primas, insumos, suministros y materiales, están registrados al costo. El costo de los inventarios se determina por el método promedio.

### **d) Activos fijos –**

La propiedad, maquinarias y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico menos su depreciación. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

## **COMPAÑÍA INMOBILIARIA ISUAL S.A.**

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

<u>Cuenta</u>	<u>Tasa</u>
Edificios	5%
Instalaciones y adecuaciones	10%
Maquinarias y equipos agrícolas	10%
Equipos de computación	<u>33.33%</u>

**e) Reconocimiento de Ingresos –**

La Compañía en el curso normal de negocios reconoce los ingresos cuando se realizan.

**f) Reconocimiento de Costos y Gastos –**

Los gastos son reconocidos por el método de causación es decir cuando se conocen.

**g) Uso de Estimaciones –**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### **6. Estado de Situación Financiera**

**a) Activos Fijos, netos**

El detalle de los activos fijos al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	<b>2012</b>
Terrenos	\$ 36,000.00
Edificios	\$ <u>94,851.00</u>
<b>Total, neto</b>	<b>\$ <u>130,851.00</u></b>

**b) Cuentas por Pagar**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	<b>2012</b>
Pasivos financieros (1)	\$ 4,076.59
Impuesto por pagar	\$ <u>319.01</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>4,284.60</u></b>

(1) Al 31 de diciembre de 2012, corresponden a los saldos por pagar por compras de bienes y servicios a proveedores locales.

**c) Pasivos No Corrientes**

Un detalle de los pasivos no corrientes por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y es el siguiente:

	<b>2012</b>
Cuentas y documentos por pagar locales	\$ 32,500.00
Cuentas por pagar diversas	\$ <u>29,900.00</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>62,400.00</u></b>

# **COMPAÑÍA INMOBILIARIA ISUAL S.A.**

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

## 6. **Estado de Situación Financiera** (continuación)

### d) **Patrimonio de los Accionistas**

#### **Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 1000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1.00 cada una. Al 31 de diciembre del 2012, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	<b>No. de acciones</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Participación en US\$.</b>	<b>%</b>
Almeida Redrován María Alexandra	980	1.00	980	98%
Suárez Almeida Jaime Francisco	20	1.00	20	2%
<b>Total</b>	<b>1,000</b>		<b>800</b>	<b>100%</b>

## 7. **Estado de Resultado Integral**

### a) **Ventas**

Un detalle al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

	<b>2012</b>
Otras rentas	\$ <u>7,521.00</u>
<b>Total</b>	\$ <b><u>7,521.00</u></b>

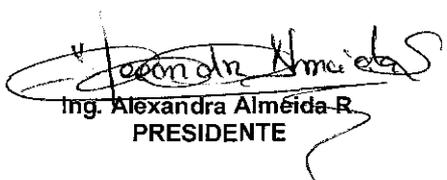
### b) **Gastos operacionales**

Un detalle al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

	<b>2012</b>
Gastos de Gestión	\$ <u>6,134.00</u>
<b>Total</b>	\$ <b><u>6,134.00</u></b>

## 10. **Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (20 de marzo del 2013) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan, los que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas, en esta fecha.

  
Ing. Alexandra Almeida R.  
PRESIDENTE

  
Econ. Mory Olvera B.  
CONTADORA