

Notas a los Estados Financieros

CIAPISA S.A.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros al 31 de Diciembre 2012

❖ Información general

CIAPISA S.A. es una Compañía Anónima radicada en territorio Ecuatoriano. El domicilio de ubicada en Baños de Agua Santa, Vía Runtun a cien metros de la cruz de bellavista. Su capital social está compuesto por las Acciones de sus socios. Sus actividades principales 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..

❖ Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros 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). Están presentados en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

❖ Efectivo y equivalentes de efectivo.

Efectivo es la moneda de curso legal en caja y en depósitos bancarios disponibles para la operación de la entidad; tales como, las disponibilidades en cuentas de cheques, giros, bancarios, entre otros.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Los equivalentes al efectivo se tienen, más que para propósitos de inversión o similares, para cumplir los compromisos de pago a corto plazo. Para que una inversión financiera pueda ser calificada como equivalente al efectivo, es

necesario que pueda ser fácilmente convertible en una cantidad determinada de efectivo y estar sujeta a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

❖ **Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias**

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de bienes se reconocerá cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por la Sociedad.

❖ **Costos por préstamos**

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

❖ **Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

❖ **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

❖ **Activos intangibles**

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

❖ **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles; para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Se establecen los requisitos para el reconocimiento y la medición de las pérdidas por deterioro de los activos individuales. El valor en libros de un activo debe ser reducido hasta que alcance su importe recuperable si, y sólo si, este importe recuperable es menor que el valor en libros.

La pérdida por deterioro debe ser reconocida inmediatamente como un gasto en el estado de resultados, a menos que el activo en cuestión se contabilice por su valor revaluado, siguiendo otra NIC (por ejemplo en virtud del tratamiento alternativo permitido en la NIC 16, Propiedades, Planta y Equipo). Las pérdidas por deterioro, en los activos revaluados, deben tratarse como una disminución de la revaluación practicada siguiendo la Norma Internacional de Contabilidad pertinente.

La pérdida por deterioro correspondiente a un activo revaluado se reconocerá directamente como un cargo contra el superávit de revaluación, en la medida que

no exceda del importe de la misma que ha sido generado por el activo en cuestión.

La parte que exceda del importe previamente revaluado, será reconocida como un cargo en el estado de resultados del periodo.

❖ **Arrendos.-**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la Compañía. Todos los demás arrendamientos se clasificarán como operativos.

❖ **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.-**

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

❖ **Cuentas comerciales por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

❖ **Sobregiros y préstamos bancarios**

Los gastos y costos por intereses se reconocen sobre la base del método del

interés efectivo, y en relación con las vigentes en el sector bancario y financiero, así como el límite tope fijado por el Banco Central del Ecuador y se incluyen en los costos financieros.

❖ **Beneficios a los empleados: pagos por largos periodos de servicio**

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. Todo el personal a tiempo completo vigente del Rol de Pagos.

Nota 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Constituye el efectivo, y el disponible en cuentas corrientes bancarias, las cuales se encuentran conciliadas y cuya disponibilidad es inmediata.

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.1.01.01.01	BANCOS	-	3.837,02

- **Banco** .-El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable debidamente conciliado en módulo del sistema y según los estados de cuenta y/o cortes bancarios correspondientes.

Nota 4 ACTIVOS FINANCIEROS

Activo financiero es el derecho que tiene quien lo posee, a recibir del emisor flujos futuros de efectivo.

4.1 Documentos y cuentas por cobrar

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.1.02.01.01	CUENTAS POR COBRAR	33.699,32	-
1.1.02.01.99	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	600,00	-

- **Cuentas por Cobrar-** El saldo que se refleja en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable de clientes; sustentado de acuerdo a los Estados de cuenta y reporte de clientes por cobrar a esa fecha según el módulo del sistema.

4.2 Activo por Impuestos Corrientes

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.1.03.01.01	CREDITO TRIBUTARIO IVA	-	144,44
1.1.03.01.02	CREDITO TRIBUTARIO IR	4.491,16	1.832,56

- **Impuestos Corrientes-** El saldo que se refleja en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable; sustentado de acuerdo a las declaraciones enviadas al SRI y en los reportes del sistema.

Nota 5 OTROS ACTIVOS

Activo financiero es el derecho que tiene quien lo posee, a recibir del emisor flujos futuros de efectivo.

4.1 Otros activos corrientes

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.1.09.01.01	Otros activos por amortizar	3.105,71	2.122,82

- **Otros activos corrientes-** El saldo que se refleja en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable de inversiones realizadas al iniciar la compañía.

Nota 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
2.1.01.01.01	CUENTAS POR PAGAR LOCALES	336.058,69	299.987,93

- **Cuentas por pagar nacionales** .- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable de cuentas por pagar a proveedores actuales y anteriores; sustentado por el modulo del sistema vigente a esa fecha.

Nota 7.- PATRIMONIO NETO

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
3.1	CAPITAL SUSCRITO	800,00	800,00

- **Capital suscrito o asignando**.-El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al capital inicial de Constitución de la Compañía y que comprende en aportaciones de los socios.

Nota 8.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
4.1.1	INGRESOS OPERACIONALES	35.947,97	45.377,74

- **INGRESOS OPERACIONALES %**.- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al valor Ingresos de actividades ordinarias.

Nota 9- COSTOS Y GASTOS

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
6.1.1.01.01	GASTOS	32.625,49	15.384,77

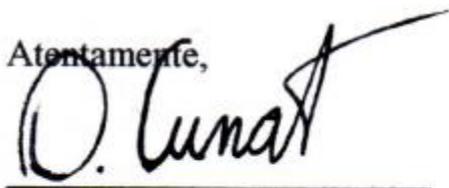
- **GASTOS OPERATIVOS.**- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde a el valor de Gastos Operativos, sustentado por el módulo del sistema que se registra de manera mensual.

Nota 9.- RESULTADO DEL PERÍODO

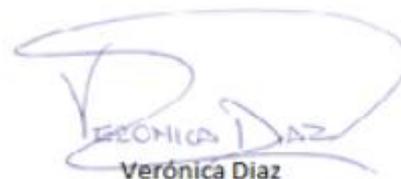
Partida - Cuenta	Diciembre 2011	Diciembre 2012
UTILIDAD DEL PERIODO	3.322,48	29.992,97

Pérdida del Período.- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al valor de utilidades acumuladas a la fecha.

Atentamente,



OLIVIER CURRAT
GERENTE GENERAL



Verónica Díaz
CONTADOR