

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMOBILIARIA FONTAINE S.A. INMOFONTAINE S.A.-se constituyó en el Ecuador, en la ciudad de Guayaquil, el 5 de febrero de 2004. La compañía se dedica a actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio legal de la compañía, donde se encuentran sus oficinas administrativas, está ubicado en la ciudadela Cooperativa de Vivienda Guayaquil solar 11 manzana 1 en la ciudad de Guayaquil.

2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Los primeros principios contables en el Ecuador, emitidos por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, fueron los Pronunciamientos de Contabilidad Financiera, como una adaptación muy resumida de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad. Sin embargo, estos pronunciamientos no tuvieron la difusión ni la aceptación de las instituciones de control societario ni tributario, obligando a las sociedades al cumplimiento de las resoluciones normativas emitidas por las respectivas entidades de control.

En enero de 1999 se inicia la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC–, las cuales son una adaptación más extensa de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad –NIC–. Sin embargo, para aquellos eventos que no estaban considerados por las NEC, las NIC debían ser referidas como fuente normativa contable. Hasta el año 2009, las NEC son los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados –PCGA– en el Ecuador, ahora denominados PCGA anteriores.

El 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución N° 06.Q.ICl.004 adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF–, en reemplazo de las NEC, y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Mediante la Resolución N° ADM-08199 del 3 de julio de 2008 el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución N° 06.Q.ICl.004 del 21 de agosto de 2006.

A través de la Resolución N° 08.G.DSC.10 del 20 de noviembre de 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF– para los años 2010, 2011 y 2012, estableciéndose los años 2009, 2010 y 2011 como sus respectivos períodos de transición. Conforme esta resolución, INMOBILIARIA FONTAINE S.A. INMOFONTAINE S.A., fue constituida el 5 de febrero del año 2004 y pertenece al tercer grupo de compañías quedando obligada a aplicar las NIIF desde su inicio.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Sin embargo, la Resolución N° SCQ.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011 reforma la Resolución N° 08.G.DSC.10 con el fin de señalar las condiciones que las compañías del tercer grupo deben cumplir para ser calificadas como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) y así poder aplicar desde el 1 de enero de 2012 la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estableciéndose el año 2011 como su periodo de transición, se consideran como la base para determinar el cumplimiento de las condiciones requeridas las siguientes:

1. Tener un monto de activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES;
2. Registrar un Valor Bruto de Ventas Anuales de Hasta CINCO MILLONES DE DÓLARES; y,
3. Tener un Personal Ocupado menor a 200 trabajadores como promedio anual ponderado.

En esta resolución, el Artículo Décimo Primero menciona que cuando una compañía se constituya, a partir del año 2011, esta deberá aplicar directamente las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas o la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), de acuerdo a si cumplen o no las condiciones para calificar como una PYMES señaladas en el párrafo anterior en cuyos casos la Compañía no tendrá período de transición, por tanto no está obligada a presentar las conciliaciones, ni elaborar el cronograma de implementación de las NIIF.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Declaración de cumplimiento

Los presentes estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

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

Bases de preparación

Los presentes estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA FONTAINE S.A. INMOFONTAINE S.A.** al 31 de Diciembre del 2012 los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta Norma emitida en 2009 por el IASB comprende 35 secciones que presenta cada una un tema contable diferente.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (USD) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador no emite papel-moneda propio y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la medición de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y los supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias, por los que no existe un riesgo significativo de causar un ajuste material a las partidas incluidas en los estados financieros.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables al prepararse los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo se compone del dinero disponible y de los depósitos a la vista en bancos. De existir inversiones a corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos, estas se presentarán como "equivalentes al efectivo".

Propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos están medidos al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor que haya sufrido a lo largo de su vida útil.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de compra más todos los costos atribuibles directamente para ubicar y dejar el activo en condiciones de uso según lo previsto por la Gerencia.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación serán cargados a los resultados cuando se incurren. Toda mejora y renovación significativa de un activo sólo se capitalizará cuando sea probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros que excedan al rendimiento estándar originalmente evaluado para dicho activo.

Clases de Activos	Años Estimados de Vida Útil a Utilizar
Inmuebles	50
Terreno	

Deterioro de Activos

Cuando existan acontecimientos o cambios económicos circunstanciales, que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía revisará el valor de los activos para verificar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el resultado del ejercicio costo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se reconocerá de acuerdo a la información del estado de resultados. También deberá incluir el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos por venta de servicios o bienes y el costo de ventas relacionado se reconocerán cuando se transfiera al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes al derecho, el monto de ingreso podrá ser medido confiablemente y la cobranza correspondiente estará razonablemente asegurada. El ingreso que se registrese será el monto de la venta neta de devoluciones y descuentos.

Los otros ingresos serán reconocidos cuando se pruebe que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso podrá ser medido confiablemente y formará parte de los ingresos de actividades ordinarias.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La gerencia revisará y aprobará las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de precios

La Compañía estará expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de sus servicios, los cuales serán cubiertos por su respectivo precio de venta.

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito será el riesgo de pérdida financiera que enfrentará la Compañía si un cliente no cumple con sus obligaciones y se originará principalmente de las cuentas por cobrar de la Compañía.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas, con sus pasivos financieros que serán liquidados mediante la entrega de efectivo.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones al vencimiento, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Riesgo operacional.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

5. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

La emisión de los estados financieros ha sido autorizada por la Junta de General Ordinaria de Accionistas el 20 de febrero de 2013.



**CHANTAL FRANGOISE FONTAINE VELASCO
REPRESENTANTE LEGAL – ACCIONISTA**

