

PROPIEDADCORP S.A

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre
porcentajes, plazos y tasas de interés)

1. Información de PROPIEDADCORP S.A.

PROPIEDADCORP S.A. fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en Guayaquil el 17 de Agosto del año 2006 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 7 de Septiembre del año 2006. Las oficinas y actividades se desarrollan en la ciudad de Guayaquil, la actividad principal es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

2. Base de Preparación

a) Declaración de cumplimiento –

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico, aunque modificado por la revalorización del terreno.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.

Los estados financieros de **PROPIEDADCORP S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros del ejercicio 2013 fueron aprobados en la Junta General de Accionistas celebrada el día 04 de Abril del 2014.

b) Base de Medición -

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

c) Moneda Funcional y de Presentación -

Las partidas incluidas en los estados financieros de **PROPIEDADCORP S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de **PROPIEDADCORP S.A.** es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de Juicios y Estimaciones -

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de **PROPIEDADCORP S.A.** efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por **PROPIEDADCORP S.A.** son:

(i) **Juicio.**- En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corriente.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) **Estimaciones y suposiciones.**- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de los valores recuperables
- Las vidas útiles y los valores residuales de los muebles, enseres y equipos
- El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc.,. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y su vigencia es el siguiente:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones		
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
CINIIF 20	Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto	Enero 1, 2013
Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas		
NIIF 1	Adopción por primera vez	Enero 1, 2012 y 2013
NIIF 7	Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIC 32	Instrumentos financieros - Presentación	Enero 1, 2013/2014
NIC 34	Información Financiera Intermedia	Enero 1, 2013

La Administración de **PROPIEDADCORP S.A.** estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de **PROPIEDADCORP S.A.** al 31 de diciembre del 2013; por consiguiente no han sido consideradas, en caso de que apliquen, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Instrumentos financieros –

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de **PROPIEDADCORP S.A.**, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos tales como efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones financieras. En el momento inicial de su reconocimiento, los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, que normalmente es el precio de la transacción o la factura. **PROPIEDADCORP S.A.** determina la clasificación de los activos y pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, vuelve a evaluar esta clasificación al cierre de cada año.

b) Clasificación de los activos financieros –

Las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 han establecido cuatro categorías para la clasificación de los activos financieros; al valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. **PROPIEDADCORP S.A.**, clasifica los siguientes activos financieros:

(i) Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, incluye el efectivo.-

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2013, **PROPIEDADCORP S.A.** no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con efecto en resultado, exceptuando por el efectivo que incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo. Los sobregiros bancarios, en caso de que hubieren, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

(ii) Cuentas por cobrar.-

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando **PROPIEDADCORP S.A.** provee el arriendo directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta

que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

c) Clasificación de los pasivos financieros –

Respecto a los pasivos financieros, las NIIF ha establecido dos categorías: a valor razonable con cambio en resultados y aquellos registrados al costo amortizado.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se originan por pasivos financieros mantenidos para la negociación y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial como a valor razonable a través resultado. Al 31 de diciembre del 2013, **PROPIEDADCORP S.A.** no dispone de pasivos financieros a valor razonable.

Los otros pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, **PROPIEDADCORP S.A.** utiliza el valor nominal como medición final.

d) Baja de activos y pasivos financieros –

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) **PROPIEDADCORP S.A.** 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; y (iii) también **PROPIEDADCORP S.A.** 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.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. 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, se reconoce de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos en los resultados del ejercicio.

e) Propiedad, planta y equipos -

Las propiedades, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Las propiedades, planta y equipos se presentan a su costo de adquisición, el cual no excede al valor recuperable. El costo de adquisición incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles:

Cuenta	Años
Instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que PROPIEDADCORP S.A. obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Al vender o retirar los muebles y equipos, PROPIEDADCORP S.A. elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

f) Propiedades de inversión.-

El inmueble es clasificado al grupo propiedades de inversión conforme lo establece la Sección 16 *Propiedades de Inversión*.

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un Arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

g) Deterioro –

(i) Activos financieros.-

PROPIEDADCORP S.A. evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados.

(ii) Deterioro de activos no financieros.-

Propiedad, Planta y Equipo: El valor de la Propiedad, Planta y Equipo, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, **PROPIEDADCORP S.A.** estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de su Propiedad, Planta y Equipo.

(i) Impuesto Corriente.-

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El pasivo de impuesto a la renta por el año 2013 fue calculado utilizando la tasa corporativa de impuesto del 22%.

h) Provisiones y contingencias -

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado
- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación

- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de **PROPIEDADCORP S.A.**. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

i) Compensaciones de Saldos -

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación

j) Patrimonio

(i) Capital Social.-

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de **PROPIEDADCORP S.A.** está constituido por 1.000 acciones ordinarias, pagadas con un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

(ii) Reserva Legal.-

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(ii) Aportes para futuras capitalizaciones .-

Se registra como aporte para futuras capitalizaciones el valor de USD 17.000,00

k) Reconocimiento de Ingresos –

Los ingresos provenientes del arriendo de inmuebles corresponden a actividades ordinarias por lo cual es medido a su valor razonable.

La empresa **PROPIEDADCORP S.A.** no ha tenido fuentes de ingresos en el ejercicio fiscal 2013 en los próximos años se espera obtener ingresos.

l) Reconocimiento de Costos y Gastos -

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en 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.

4. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

5. Eventos subsecuentes

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2012, no se han producido hechos o circunstancias que afecten en forma significativa los presentes estados financieros.



**PATRICIA A. MANCHENO ICAZA
GERENTE GENERAL**



**EDDY M. MENDOZA PRECIADO
CONTADOR GENERAL**