

**ADR INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**ADR INMOBILIARIA S.A.-** fue constituida en el Ecuador el 23 de junio del 2009.

**OBJETO SOCIAL.-** la empresa se dedicará a los negocios inmobiliarios en general.

**DOMICILIO TRIBUTARIO PRINCIPAL.-** Irlanda E10-16 Y República del Salvador

**RUC.-** 1792223989001

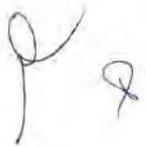
**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

**Bases de Presentación**

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

La presentación de los Estados Financieros conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones contables también exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.



### **Moneda**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en el que la empresa opera.

### **Responsabilidad de la información**

La responsabilidad contenida en los Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente en la Junta de Socios.

En la preparación de los Estado Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- 1.- Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad Planta y Equipo.

### **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondiente al ejercicio 2013, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

#### **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.-**

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, los sobregiros bancarios, en el balance se presenta en pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes de efectivo.

#### **3.2 Activos Financieros**

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Mantenedos hasta el vencimiento, b) Documentos y Cuentas por Cobrar de Clientes Relacionados, c) Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas, d) Otras Cuentas por

Cobrar, e) Provisión Cuentas Incobrables. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento.

**a) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento**

Son Activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

**b) Documentos y Cuentas por Cobrar Comerciales**

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

**3.3 Provisión por Cuentas incobrables**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el impacto de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

DETALLE	USD \$
OTRAS CUENTAS POR COBARAR NO RELACIONADOS	1000.00
TOTAL	1000.00

### 3.4 Cuentas Comerciales a Pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de desembolsos por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente, si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

DETALLE	USD \$
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES	243.01
<b>TOTAL</b>	<b>243.01</b>

### 3.5 Impuestos a las ganancias

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite el Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

### **3.6 Beneficios a los empleados**

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

Al cierre del año 2013 la compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

### **3.7 Participación a trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Al cierre del año 2013 la compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

### **3.6 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones

de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valoradas con fiabilidad o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

### 3.7 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

### 3.8 Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de Inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

### 3.9 Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

P  
R

### APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales están extendidas en 10 hojas, (adicionales: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contadora.



Francisco Dalmau  
Gerente General  
ADR INMOBILIARIA S.A.



Amanda Estrella  
Contadora General  
ADR INMOBILIARIA S.A.