

# **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

Guayaquil, 25 de Febrero de 2013

## **Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2012**

### **1.- Identificación de la Compañía**

**INMOBILIARIA ALDIJO S.A.** fue constituida mediante escritura pública el 7 de febrero de 1980 en el cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 1980, según Resolución No. 11194, de la Superintendencia de Compañías del Ecuador publicada con fecha 14 de Marzo de 1980.

### **2.- Operaciones**

La Compañía tiene como objeto principal, la compra y venta de bienes inmuebles, la administración de toda clase de bienes raíces propios de la sociedad o de terceros, la compra y venta de departamentos, casas y edificios amoblados o no, y en general, toda clase de actividades relacionadas con los fines de la sociedad.

### **3.- Políticas Contables**

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

#### **a) Bases de Medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

Propiedades de inversión (terrenos y edificios) que se encuentran registrados a su valor razonable, como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez, pero cuya medición posterior es el costo.

**b) Moneda funcional y de presentación**

Todas las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

**c) Efectivo y Equivalente de efectivo**

El efectivo y los equivalentes de efectivo se contabilizan en el balance general al costo (equivalente en efectivo de la moneda funcional). Comprenden, efectivo disponible y depósitos bancarios a la vista.

**d) Deterioro de Activos**

Las pérdidas por deterioro de los activos se reconocen por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Propiedades de Inversión sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros:

- 1) Disminución significativa del valor de mercado del activo,
- 2) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo,
- 3) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo,
- 4) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar, y
- 5) Evidencia, que se indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

**e) Vida útil y valores residuales de propiedades de inversión**

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

**f) Activos y pasivos por impuestos diferidos**

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que se apruebe que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles para que puedan absorberlas.

**g) Activos Financieros**

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

**Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento si la

Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos futuros estimados.

Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

#### **h) Propiedades de Inversión**

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos previos de mercado. Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a NIIF al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 80 años.

#### **i) Depreciación de las propiedades de inversión**

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menor a su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**j) Impuesto a la Renta**

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

**k) Acreedores comerciales y cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

**l) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

**m) Distribución de Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

**n) Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar y se imputan a la cuenta de resultados.

**o) Gastos**

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

**p) Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de Flujos de Efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en caja y bancos:** incluyen el efectivo en caja y bancos que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio de valor.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**r) Patrimonio**

**i) Capital Social**

El capital social asciende a \$ 800.00 conformado por 2.000 acciones nominativas con un valor nominal de \$ 0.40 cada una.

**ii) Reservas Legal**

En función y de conformidad con la Ley de Compañías, de las utilidades que resulten de cada ejercicio se tomara un porcentaje no menor al diez por ciento, destinado a la reserva legal, hasta que éste alcance el cincuenta por ciento del capital, situación cubierta por la compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

**iii) Resultados Acumulados**

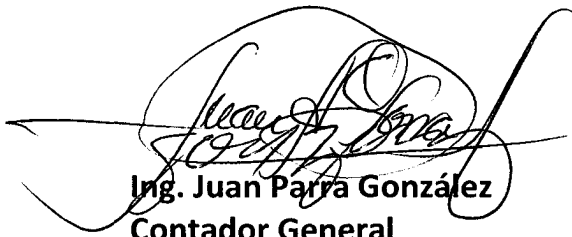
**Resultados por aplicación de NIIF por primera vez**

Registra básicamente los ajustes por el costo atribuido de los bienes inmuebles cargados en la cuenta de Resultados Acumulados por Adopción de NIIF por Primera Vez y cuya contrapartida son los activos de Propiedad de Inversión.

Este saldo acreedor no podrá ser distribuido al accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, debido a que no corresponde a resultados operacionales. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y la del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a su accionista.

Finalmente pongo a disposición de los Administradores las presentes políticas contables aplicadas por la Compañía INMOBILIARIA ALDIJO S.A. en lo que respecta a las operaciones efectuadas durante el ejercicio fiscal 2012, para que se realicen los análisis respectivos y verifiquen el cumplimiento de las políticas contables vigentes bajo la legislación ecuatoriana.

Atentamente,



**Ing. Juan Parra González**  
**Contador General**  
**RUC 0902193861001**  
**Reg. Contador # 11020**