

COMPAÑÍA INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A.
Notas de los estados financieros al 31 de Diciembre de 2012
Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La compañía INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 31 de Octubre de 1979 y su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su actividad es la de realizar alquiler de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 800,00 dólares.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de Julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación en tres grupos desde el 2010 al 2012 según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

Al haber emitido el IASB la NIIF para las PYMES en julio de 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador dictó la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, estableciendo la clasificación de compañías en el país, en: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas. Según esta resolución aplican las NIIF para las PYMES aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior, cumplan las siguientes condiciones:

- a. Activos totales, inferiores a US \$ 4,000,000.
- b. Registren una Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5,000,000.
- c. Tenga menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Promedio anual.

De acuerdo a las condiciones establecidas en la Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 la compañía califica como una PYME:

CONDICIONES:	31-12-2010
Activo Total	\$ 22,817.91
Ventas	\$ 5,000.00
No. Trabajadores	1

En cumplimiento a las resoluciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas desde el 1 de enero del 2012.

Conciliación entre NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador:

La compañía INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. no presenta cambios ni impactos en la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A.

En el año Transición a las NIIF: 2011

El ejercicio económico 2012 es el primer ejercicio en el que INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A., presenta sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), fueron las correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero del 2011.

2.2. Período contable

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2011.

2.3. Bases de preparación

Los Estados Financieros han sido preparados con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo

de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés). Los Estados Financieros fueron preparados siguiendo el criterio de costo histórico.

2.4. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. 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 ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. Comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

2.6 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiamiento. Luego de su reconocimiento inicial, se registran a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2.7 Provisión para cuentas incobrables

La provisión para cuentas de cobranzas dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la administración de la compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

2.8 Inventarios

Los inventarios están valorados al costo de adquisición, que no exceden al valor neto de realización.

2.9 Propiedades, muebles y equipo

Si existieren rubros de Propiedades, Planta y Equipo se presentan al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	50 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

2.10 Inversiones a largo plazo

Se registran al costo las inversiones que la compañía posee hasta el 20% de participación; y bajo método de participación patrimonial proporcional en aquellas inversiones donde se mantiene más del 20% de participación.

2.11 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar adeudados a Proveedores. Se presentan en el Pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 90 días.

2.12 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por ventas el alquiler de bienes inmuebles y el costo relacionado son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizó la venta.

Los intereses referidos a financiación de ventas a plazo se reconocen en resultados a medida que se devengan.

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

2.13 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar y el diferido. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

2.14 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de INMOBILIARIA ADRIANA MARIA S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

2.15 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2013, 31 de diciembre 2012 es la siguiente:

Clases de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2012/12/31	2011/12/31
Efectivo en Caja	\$ 1,713.04	\$ 3,174.14
Total Efectivo y Equivalente al Efectivo	\$ 1,713.04	\$ 3,174.14

4. CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro comprende Cuentas por cobrar es:

Cuentas por cobrar	2012/12/31	2011/12/31
Cuentas por Cobrar clientes	\$ 7,768.00	\$ 5,000.00
Total Cuentas por Cobrar	\$ 7,768.00	\$ 5,000.00

5. CRÉDITO TRIBUTARIO

La composición del rubro comprende Crédito Tributario de rentas años anteriores:

Crédito Tributario	2012/12/31	2011/12/31
Crédito Tributario IVA	\$ -	\$ 29.02
Crédito Tributario Rentas	\$ 134.36	\$ 134.36
Total Crédito Tributario	\$ 134.36	\$ 163.38

6. Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo	Terrenos	Maquinarias y equipos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de Oficina	Equipos de Computo	Vehículos	TOTAL
Saldo al 31 de Dic 2011	-	-	20.612,76	-	-	-	-	20.612,76
Adiciones	-	-	59.192,69	-	-	-	-	59.192,69
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2012	-	-	79.805,45	-	-	-	-	79.805,45
Depreciaciones Acumuladas								
Saldo al 31 de Dic 2011	-	-	18.255,99	-	-	-	-	18.255,99
Gastos por Depreciación	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	9.388,71	-	-	-	-	9.388,71
Saldo al 31 de Dic 2012	-	-	8.867,28	-	-	-	-	8.867,28

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro comprende Cuentas por cobrar es:

Otras Cuentas por cobrar	2012/12/31	2011/12/31
Otras cuentas por cobrar	\$ 5,431.35	\$ 5,343.64
Total Otras Cuentas por Cobrar	\$ 5,431.35	\$ 5,343.64

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Cuentas por Pagar	2012/12/31	2011/12/31
Acreeedores Locales Relacionados	\$ 408.92	\$ 773.77
Acreeedores Locales No Relacionados	\$ 91.13	\$ 136.73
Total Cuentas por Pagar	\$ 500.05	\$ 910.50

9. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012, 31 de diciembre 2011 es la siguiente:

Cuentas por Pagar	2012/12/31	2011/12/31
Administración Tributaria	\$ 527.38	\$ 62.59
Total Cuentas por Pagar	\$ 527.38	\$ 62.59

10. PASIVOS DIFERIDOS

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2012 es la siguiente:

Cuentas por Pagar	2012/12/31	2011/12/31
Impuestos Diferidos	\$ 16,626.14	\$ -
Total Cuentas por Pagar	\$ 16,626.14	\$ -

11. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

11.1 El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

PERDIDAS DEL EJERCICIO	\$ 2,694.25
(-) Gasto del 15% Participación Trabajadores	\$ -
(-) Gasto de Impuesto a la Renta	\$ 400.06
(-) Gasto de Reserva Legal	\$ -
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	\$ 400.06

12. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositivas del 24% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2010 al 2013.

	2012	2011
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$ (2,694.25)	\$ 2,271.21
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	\$ -	\$ -
(-) 100% DIVIDENDOS EXENTOS	\$ -	\$ -
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	\$ 4,433.64	\$ 1.76
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES POR AJUSTES NIIF	\$ -	\$ -
UTILIDAD GRAVABLE	\$ 1,739.39	\$ 2,272.97
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	\$ 400.06	\$ 545.51

12. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 han sido emitidos el 31 de enero del 2013 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.