

INMOBILIARIA SUSSINI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 30 de abril de 1982 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 12 de agosto del mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Daule y su actividad principal es la adquisición y beneficio de bienes raíces urbanos y rurales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido elaborados por el Presidente de la Compañía y fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de transición a las NIIF para PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA SUSSINI S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la Sección 35 Transición a las NIIF para PYMES, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las Sección 35 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Propiedad

La edificación existente al 1 de enero de 2011 fecha de transición a las NIIF para PYMES, fue ajustada al costo atribuido, en base al avalúo municipal.

La depreciación de propiedad, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada del bien, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su propiedad al término de su vida útil será irrelevante. La estimación de vida útil del bien es revisada, y ajustada si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada es la siguiente:

<u>Tipo de bien</u>	<u>Número de años</u>
Edificación	40

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

2.4 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

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 la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.5 Cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)

De acuerdo a las Resoluciones N.08.6.DSC.010 y No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitidas por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008 y Octubre de 2011 respectivamente, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF para PYMES en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a esa fecha.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre NIIF para PYMES y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Total patrimonio según NEC	(597,81)	(127,94)
Corrección de error		
Ajuste en crédito tributario de impuesto a la renta	(26,22)	(23,75)
Ajustes por la transición a NIIF para PYMES		
Reavalúo de edificación	93.798,17	93.798,17
Depreciación del año	(2.344,95)	-
	91.453,22	93.798,17
Total patrimonio de acuerdo a NIIF para PYMES	90.829,17	93.646,48

Explicación resumida de los ajustes de transición a NIIF para PYMES

Reavalúo de edificación

La compañía utiliza la revaluación para medir su edificación por su valor razonable.

El valor razonable se lo obtuvo en base al avalúo comercial determinado en el pago del impuesto predial del año 2011, el Superávit por Revaluación se registró con crédito a la cuenta Resultados por Adopción de NIIF.

La vida útil remanente de la edificación revaluada se establece considerando el período durante el cual se espera que el activo sea utilizado por la compañía.

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

5 - PROPIEDAD

	1-1-12	Adiciones	12-31-12
Edificación	93.798	-	93.798
Depreciación acumulada	(2.345)	(2.345)	(4.690)
	<u>91.453</u>	<u>(2.345)</u>	<u>89.108</u>

6 - CUENTAS POR PAGAR

Está representada por préstamo de accionista para cubrir gastos operativos, sin fecha de vencimiento ni tasa de interés definida.

7 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 1.000 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

8 - RESULTADOS ACUMULADOS

2.012

Pérdidas acumuladas	(27.212)
Reserva de capital	13.777
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>91.453</u>
	<u>78.018</u>

8.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sures a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

8.2 Resultados por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

9 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 30 de marzo de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Sra. Ana María Jiménez de Amador
Presidenta

Sra. Diana Alcivar Meza
Contadora