INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Inmobiliaria Santa Marianita Cía. Ltda. se constituyó mediante Escritura Pública, ante la Notaría Décima del Cantón Guayaquil, Dr. Gustavo Falconì Ledesma, el trece de noviembre de mil novecientos setenta e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de noviembre de 1970, la cual tiene como objeto principal administrar bienes raíces, adquirirlos y venderlos, así como promover construcciones y edificaciones bajo el sistema de Ley de Propiedad Horizontal. En general podrá realizar toda clase de operaciones, actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por la Ley. Con domicilio legal en la ciudad de Guayaquil-Ecuador ubicada en las calles José de Antepara # 715 y Primero de Mayo con RUC # 0990148309001 y Expediente # 20920 de la Superintendencia de Compañías.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estos estados financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Santa Marianita Cía. Ltda. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006, que estableció que las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros.

2.2 Período contable.

Corresponde al ejercicio fiscal del 01-01-2013 al 31-12-2013

2.3 Moneda de presentación.

Las cifras de estos estados financieros y sus notas se encuentran expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América, según corresponde a la moneda funcional de la Compañía.

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Junta General de Accionistas de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la NIIF emitidos por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos que figuran registrados en ellos.

Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2013.

Concepto	Aplicación
Enmiendas	
NIC 1 – presentación de estados financieros	01 Julio de 2012
NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar	01 Enero de 2013
NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados, NIIF 11: Acuerdos Conjuntos y NIIF 12: Revelaciones de Participación en otras entidades	01 Enero de 2013
Normas	
NIC 27 – Estados financieros separados	01 Enero de 2013
NIIF 10 – Estados Financieros consolidados	01 Enero de 2013
NIIF 11 – Acuerdos conjuntos	01 Enero de 2013
NIIF 12 – información a revelar sobre participaciones en otras entidades	01 Enero de 2013
NIIF 13 – Medición de valor razonable	01 Enero de 2013
NIC 19 – Revisada: Beneficios a empleados	01 Enero de 2013

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en eso estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

2.5 Estimaciones de la administración.

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de lasmismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo,

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 de forma prospectiva.

2.6 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La sociedad opera con un segmento único.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Administración considera como efectivo y equivalente de efectivo a los saldos en caja y bancos así como las inversiones temporales de gran liquidez con vencimientos inferiores a noventa días y que serán liquidadas después de este lapso. En el estado de situación financiera clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el “Pasivo corriente”.

2.8 Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 y 39 "Instrumento financieros – Presentación y Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Cuentas y documentos por cobrar.- La política de la empresa es el cobro por adelantado de los canones de arrendamiento. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas y documentos por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.
Al cierre del presente ejercicio la descomposición del saldo de esta cuenta es el siguiente:

Otras cuentas por cobrar arrendatarios	$	11.995,98
Otras cuentas por cobrar	"	743,20

Activos financieros permanente mantenidos hasta el vencimiento.- Corresponden a inversiones que mantiene la empresa a corto plazo que no tiene la intención de negociarla antes del vencimiento. Al cierre del ejercicio la empresa tiene invertido en el Banco Bolivariano en instrumento financiero US $ 45.581,25, colocado 181 días plazo, con una tasa de interés del 6,00% y vencimiento Abril 30 del 2014.

El criterio que utiliza la Administradora para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificulta financiera del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras; o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

2.9 Propiedades, planta y equipo

Se denomina propiedad, planta y equipos a todo bien tangible adquirido por la empresa para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

Costo: Los elementos de las propiedades, planta y equipo se valorizan inicialmente asu costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Depreciación acumulada: Las amortizaciones son calculadas bajo el método lineal,mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Activos	Años de vida útil estimada	Valor residual
Muebles y Enseres	10,00%	5,00 %
Equipos de Computación	33,33%	5,00 %
Edificios e Instalaciones	5,00%	10,00 %

2.10 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso,

el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable.

Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.11 Cuentas por pagar.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como obligaciones patronales y obligaciones tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

2.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corriente cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente al efectivo sin ningún tipo de restricción.
La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

2.13 Impuesto a las ganancias.

El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

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

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del

período.

2.14 Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.15 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos de actividades ordinarias incluyen el valor justo de los ingresos por arrendamientos.

Otros ingresos: Los otros ingresos son reconocidos a medida que ellos son devengadosen función del principal que está pendiente de pago y de la tasa de interés aplicable.

2.16 Gastos.

Los gastos son reconocidos por la Compañía sobre base devengada. Se componen de: gastos de ventas, administrativos y depreciaciones propias del giro del negocio.

2.17 Utilidad por acción.

Inmobiliaria Santa Margarita Cìa. Ltda. determina la utilidad neta por acción según la NIC 33 "Ganancias por Acción". De acuerdo con esta norma las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

2.19 Capital pagado.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. El capital social está representado por 420 participaciones suscritas y pagadas por los socios a $ 1.00 cada participaciòn

2.20 Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, se han reconocido en los estados financieros, aplicando disposiciones de las NIIF.

2.21 Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.22 Participación a los trabajadores.

La distribución de las utilidades a los trabajadores se realiza aplicando las disposiciones que constan el Código Laboral en vigencia.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país.

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de los activos.

Los equipos de la Compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.

- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

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 realizará de forma prospectiva.

5.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Ingresos por arrendamientos	$ 87.377,72
Otros ingresos	$ 2.267,09

6.- COSTOS Y GASTOS:

Gastos administrativos y de ventas	$ 58.399,66

EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31de Diciembre del 2013 y la fecha de elaboración de estas Notas, no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros presentados, por lo que fueron aprobados en su totalidad en la Junta de Accionistas, reunidos el 24 de Abril del 2014.

Ing. Lilian Solórzano de Jáuregui
CONTADORA
REG.# 18086