

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 Margarita Cia. Ltda., se constituyó mediante Escritura Pública, ante el Notario del Cantón Guayaquil, Dr. Gustavo Palacios Ladrónn, 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 # 173 y Avenida de Mayo con MAC # 000748130001 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 Margarita Cia. 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.CJ.004, del 21 de agosto del 2006, que establece que las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", serán 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.

2.1.1 Período contable.

Corresponde al ejercicio fiscal del 01-01-2015 al 31-12-2015

2.1.2 Método de presentación.

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

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares)

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Junta General de Accion de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en la NIIF emitidos por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y según los requerimientos y opciones informados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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

Prorrateamientos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2012 y 2011.

Concepto	Aplicación
Normas y Emendadas	
NIIF 7:	
Instrumentos financieros:	Ejercicios iniciados a partir de 01-Jul-2011
Información a revelar	
NIIF 12:	

Impuestos a las ganancias Ejercicios iniciados a partir de 01-Ene-2012

La aplicación de estas normas, emendadas e interpretaciones es libremente impactos significativos en los montos reportados en esos estados financieros, sin embargo, podrían afectar 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 periodo corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- La evaluación de 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.
- 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 reflejará de forma prospectiva.

2.4. Instrumentos financieros.

Dentro de este grupo tenemos los siguientes rubros:

Efectivos y equivalentes de efectivo.

La Administración considera como efectivo y equivalente de efectivo a los saldos en caja y bancos por la cantidad de \$ 44,309.38
Depósitos a plazo fijo.- Al cierre del ejercicio, la empresa tiene un certificado de depósito por valor de \$ 20,000.00, colocado a 363 días con vencimiento 11 de mayo del 2016. También se contabilizaron los intereses devengados hasta diciembre por valor de \$ 1,112.90 .

2.5 Activos financieros.

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

Cuentas y documentos por cobrar.- La política de la empresa es el cobro por adelantado de los cheques 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, se 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 siguiente:

Cuentas por cobrar arrendatarios	5	12,824.04
Otras cuentas por cobrar	"	170.00

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

- Dificultad financiera del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos a más 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 cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado de acuerdo 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 usará por más de un periodo.
- Que sea probable para la Compañía obtener flujos 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 valoran inicialmente a su 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 equipos son reducidos por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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. En este caso, como el edificio se encuentra totalmente depreciado, las mejoras que se hicieron entre el 2010 y 2011 hasta el 2014 suman \$ 73,387.02, cifra que se la deprecia anualmente con el porcentaje del 3%.

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

Depreciación acumulada: Las depreciaciones son calculadas bajo el método línea, 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%	3,00 %
Equipos de Computación	33,33%	5,00 %
Mejoras en Edificio	3,00%	10,00 %

2.10) Detentars 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 refleje 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 múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociadas a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas donde la revaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier revaluación 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 revertida 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 hubiera reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reversa es reconocida con ajuste a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el evento es tratado como un aumento de revaluación.

2.11 Cuentas por pagar.

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como obligaciones patrimoniales 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 cederlo o cederlo en su ciclo anual de operaciones; mientras 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 operaciones; 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.

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.13 Impuesto a las ganancias.

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto y que corresponden al 25% igual que el año 2014.

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. Sobre esta cuenta se ha determinado hacer uso de ella en ejercicio económico 2016, puesto que la Empresa ha aumentado su nivel de ingresos y por lo tanto más impuesto a pagar.

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

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 2015, 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 en la cifra de \$ 115,748.55.

Otros ingresos: Los otros ingresos son reconocidos a medida que ellos son devengados en función del principal que está pendiente de pago y de la tasa de interés aplicable, aplicando la suma de \$ 2013.25

2.16 Gastos.

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

2.17 Utilidad por acción.

Inmobiliaria Santa Margarita Cia. Ltda. determina la utilidad neta por acción según la ref. 13 "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

INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Ingresos por arrendamientos	\$ 126,748.95
Otros ingresos	\$ 2,011.25
A.- COSTOS Y GASTOS:	
Gastos administrativos y provisiones	\$ 67,164.36

EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de elaboración de estas Notas, sufrimos las secuelas que produjo el terremoto en el edificio, único activo que genera la producción de la Empresa, significando aumento de gastos de reparación del mismo y por lo tanto causará un efecto negativo en los resultados operacionales del próximo ejercicio económico.

ING. LEONARDO DE JAUREGUI
CONTADOR DE INMOBILIARIA SANTA MARGARITA CIA. LTDA.
REG. F 18036