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 Cìa. Ltda. se constituyó mediante Escritura Pública, ante el Notario del Cantón Guayaquil, **Dr. Gustavo Falconí 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 la Ciudadela La Garzota, Mz.60 Solar 16 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 Margarita 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 01-01-2019 al 31-12-2019

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.

2.4.- Instrumentos financieros.
Dentro de este grupo tenemos los siguientes rubros:

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Administración considera como efectivo y equivalente de efectivo a los saldos en caja y bancos por la cantidad de $ 24.830,60
Depósitos a plazo fijo.- Al cierre del ejercicio, la empresa tiene un certificado de depósito por valor de $ 1.150.000.00, colocado a 365 días con vencimiento 13 de Julio del 2020 y $ 42.681.81 a 91 días con vencimiento Marzo 13 del 2020 más intereses devengados hasta Diciembre 31/2019 en el orden de $ 41.208,00 .

2.5.- Cuentas y documentos por cobrar.- Al cierre del presente ejercicio el saldo de esta cuenta es el siguiente:

Cuentas por cobrar arrendatarios	$	1.588,51
Provisión incobrables		179.54

El criterio que utiliza la Empresa 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 arriendo.
  Razón por la cual la empresa da de baja cuentas incobrables por un valor de $ 5.581,41 por dificultad financiera de varios arrendatarios.

2.6.-Gastos prepagados :

La empresa mantiene pagos anticipados por concepto de Retenciones Renta correspondiente a los meses de Enero a Julio/2019 por valor de $ 2.439,51 y un saldo de retenciones del ejercicio 2018 por $ 426.93

2.7 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.

Bajo este criterio la empresa traspasa a la cuenta Propiedades de Inversión el valor de $ 46.617,00 por considerar la cuenta Remodelación del edificio parte del edificio que esta clasificado como propiedad de inversión para producir rentas, plusvalía o ambas. Por lo que queda reducido el saldo de activos fijos no utilizado por valor neto de $ 765.00

Costo: Los elementos de las propiedades, planta y equipo se valorizan 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 equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

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 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 %

2.8.-PROPIEDADES DE INVERSION.- En ejercicio 2018 se transfirió el bien inmueble que se mantenía en el rubro de Propiedad, Planta y equipo a la partida PROPIEDADES DE INVERSION en vista de que no se usaba para la producción, por lo que los socios deciden clasificar en esta cuenta para tomar a futuro otras decisiones.
En este rubro tenemos un solar por valor de $ 39,641.89 el edificio por valor de $ 794,345.47 con una depreciación acumulada por $ 35,558.50 sumando un valor neto al inicio del ejercicio al 01-01-2019 de $ 798.428.86 . Se procede a depreciar el edificio de Enero a Marzo por la cantidad de $ 13.867.47
Ya en Marzo 30 del 2019 se procede acatar las recomendaciones de Auditoria externa, siendo obligación llevar a cabo la revalorización de las propiedades de Inversión, trabajo realizado por un perito valuador de bienes inmuebles, concluyendo a la nueva cifra de la propiedad por $ 1.108.728.54 menos la depreciación de Abril a Junio por $ 14.491.00

arrojando un costo de propiedad de inversión por la cantidad $ 1.094.237.54 a Junio/2019. Al cierre de ejercicio, la empresa decide vender las propiedades de inversión, esto es el edificio y el solar, quedando esta cuenta en cero.

2.9.-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 por valor de $ 32.582.26 desglosándolas de la siguiente forma:

Cuentas por pagar a entidades públicas	$ 2.836.00
Beneficios por pagar a empleados	13.532.31
Obligaciones fiscales	16.213.95

2.10.-Impuesto a las ganancias.

El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto y que corresponde al 22%.por considerar el status de microempresa.

2.11.-Ingresos de actividades ordinarias.

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

Otros ingresos extraordinarios: Los otros ingresos son reconocidos a medida que ellos son devengados en este caso por intereses por la inversión en banco Bolivariano.

2.12.-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.

2.13 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 participación.

2.14.-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.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Ingresos por arrendamientos	$ 48.393.09
Otros ingresos.-Recuperaciones	602.32

4.-INGRESOS DE ACTIVIDADES EXTRAORDINARIAS

Utilidad ganada en venta de Propiedades de inversión	$ 105.762.46
Intereses ganado en Certificados de Inversión	43.166.49

5.-COSTOS Y GASTOS:

Gastos administrativos y de ventas	$ 107.708.98

EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31de Diciembre del 2019 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 Socios, celebrada el 5 de Marzo del 2020, en esta reunión se aprueba finalizar las actividades operacionales de la Empresa en vista de la venta de todas las propiedades de inversión y que la vida jurídica de la Compañía también termina en Noviembre de este año 2020.

ING. LILIAN SOLORZANO DE JAUREGUI
CONTADORA DE INM.STA.MARGARITA CIA.LTDA.
REG. # 18086