

3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

INMOBILIARIA SIMÓN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011 Y AL 01 DE ENERO DEL
2011
(US\$ COMPLETO)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

La compañía se constituyó el 02 de octubre de 1968 en la capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador con el nombre de **INMOBILIARIA SIMÓN S.A.** mediante Resolución de fojas 4726 y N° 1.257 del Registro Mercantil el 24 de octubre de 1968.

RUC: 0990599238001; Administración de bienes inmuebles.

Actualmente la compañía se encuentra bajo control común de La Familia del Nato C.A. con la cual mantiene relaciones comerciales vigentes.

2. BASE DE PRESENTACIÓN.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2012, año de adaptación de las NIIF por la Compañía. Por los años anteriores, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas (PGCA) en Ecuador.

Los estados financieros del año 2012, fueron aprobados por la Administración de la compañía el 15 de abril de 2013 mediante acta de junta de accionista celebrada en dicha fecha.

Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico y se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo y equivalente de efectivo

Se consideran como caja y banco el efectivo de libre disponibilidad.

b) Documentos y cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, corresponden a valores adeudados por clientes de alquiler de inmuebles sobre contratos de arrendamientos operativos a favor de la compañía. Incluye además saldos por cobrar a compañías relacionadas y crédito tributario por retenciones del IVA y a la fuente del impuesto a la renta.

c) Terrenos, Edificios e Instalaciones

El terreno, Edificio e Instalaciones son medidos al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última correspondiera.

El costo de adquisición incluye su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra o costo de instalación es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurran.

El edificio y las instalaciones, se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	Años
Edificio	20 años
Instalaciones	20 años

d) Reconocimiento de Ingresos.

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de instalaciones, maquinarias, mobiliario y equipos.

d) Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que estos puedan ser medidos confiablemente.

Los ingresos de la compañía están dados fundamentalmente por la realización de arrendos devengados por el alquiler de los inmuebles, neto de impuestos a la venta, se realiza cuando la compañía ha facturado el servicio, el cliente ha aceptado la misma y la cobranza está razonablemente asegurada.

e) Reconocimiento de gastos.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

f) Impuestos.

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 24% para el año 2011 y de un 23% para el año 2012.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas.

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (e.g., impuesto al valor agregado), salvo:

- ✓ Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda.

4. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. En este sentido se indican las Normas emitidas que la Compañía razonablemente prevé que resultaran aplicables en el futuro. La Compañía tiene la intención de adaptar esas Normas cuando entren en vigencia.

NIIF 19: Beneficios a empleados
NIIF 20: Inversión en asociadas y negocios conjuntos
NIIF 21: Estados financieros consolidados y separados

Normas	Fecha de vigencia
NIIF 19 Beneficios a empleados	1 de enero del 2013
NIIF 20 Inversión en asociadas y negocios conjuntos (revisada en el 2011)	1 de enero del 2013
NIIF 21 Estados financieros consolidados y separados (revisada en el 2011)	1 de enero del 2013
NIIF 10 Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11 Acuerdos de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12 Revelaciones en interés en otras entidades	1 de enero del 2013

5. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008, se estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía adoptó estas normas a partir del 01 de enero de 2012.

Estos estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los periodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para los periodos finalizados al 31 de diciembre del 2012 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 3 (Resumen de políticas contables significativas).

• Estimaciones

Las estimaciones realizadas al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012 bajo NIIF son coherentes con las estimaciones realizadas para la misma fecha según los PCGA Ecuador (luego de los ajustes realizados para reflejar cualquier cambio en las políticas contables), salvo para las siguientes partidas en las que la aplicación de los PCGA locales no requirió una estimación.

Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF en el Ecuador, el 1 de enero de 2011, en cumplimiento con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, según resolución No. 08.G.DSC.010 publicada el 31 de diciembre del 2008, ha requerido a las Compañías que tengan un activo total mayor a US\$ 4.000.000 al 31 de diciembre de 2007 adoptar las NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

A fin de cumplir con la legislación ecuatoriana, la Compañía ha adaptado las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF al 01 de enero del 2012. Las normas son aplicadas retrospectivamente en la fecha de transición y se registran todos los ajustes a los activos y pasivos mantenidos bajo los principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador contra el futuro "ajustes de primera adopción", en el patrimonio.

Hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF. En la preparación de estos estados financieros bajo NIIF, la Compañía ha considerado como fecha de transición el 1 de enero del 2011 y en consecuencia, ha ajustado la información de dicho año de acuerdo con las NIIF.

5.1 Reconciliación del estado de resultados integrales.

	(U.S. dólares) 31-12-11
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informados	15,791
Ajuste por adopción de NIIF	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	15,791

5.2 Reconciliación del estado de cambio en el patrimonio.

	(U.S. dólares) 31-12-11
Ajuste por conversión a NIIF	
Patrimonio previamente informado	96,387
Ajuste por adopción de NIIF	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	96,387

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y al 01 de enero del 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

		(U.S. dólares)		Al 01 de enero del 2011
		2012	2011	
Caja	(1)	76	157	-
Bancos	(2)	291	734	371
Total		368	891	371

(1) Corresponde al disponible que la compañía posee para el desarrollo de la actividad comercial de la compañía.

(2) Corresponde al dinero depositado en la cuenta corriente del banco de Guayaquil.

7. IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y al 01 de enero del 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

		(U.S. dólares)		Al 01 de enero del 2011
		2012	2011	
IVA pagado	(1)	1,341	3,182	1,388
Retención en la fuente	(2)	4,801	4,800	5,824
Total		6,142	7,982	7,212

(1) Corresponde al IVA pagado por la adquisición de bienes o servicios que la compañía realiza para el giro del negocio y que será regularizado en el mes de enero del 2013 mediante la declaración del IVA.

(2) Corresponde a las retenciones efectuadas por los clientes al momento del pago de los cánones de arriendo. Este valor será considerado en la conciliación tributaria del ejercicio en curso.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y al 01 de enero del 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

		(U.S. dólares)		Al 01 de enero del 2011
		2012	2011	
Terrenos	(1)	5,200	5,200	5,200
Edificios e instalaciones	(1)	5,231	5,231	5,231
Total costo		10,431	10,431	10,431
Depreciación acumulada		(5,231)	(5,196)	(4,934)
Saldo al fin de año, neto		5,200	5,235	5,497

(1) Corresponde al inmueble ubicado en la Av. Víctor Emilio Estrada N° 1217 y Laureles.

El movimiento del costo de las propiedades, instalaciones y equipos fue el siguiente:

	(U.S. dólares)
	2012
Saldo al inicio y final del año	10,431
	10,431

11. El movimiento de la depreciación acumulada de propiedades, instalaciones y equipos fueron:

(U.S. dólares)		
	2012	2011
Saldo al inicio del año, neto	(5.195)	(4.934)
Gasto del año	(36)	(242)
Saldo al fin de año, neto	(5.231)	(5.195)

9. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 01 de enero del 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

(U.S. dólares)			Al 01 de enero del 2011
	2012	2011	
Iva cobrado	-	-	180
Retención de Iva	(1)	43	-
Retención en la fuente	(1)	37	540
Impuesto a la renta por pagar	(2)	11.386	5.084
Total	11.466	5.464	13.214

(1) Corresponde a las retenciones de Iva y retenciones en la fuente que la compañía ha realizado a sus diferentes proveedores por la compra de bienes o servicios y que serán regularizadas en las declaraciones tanto del Iva como Retención en la fuente del mes de diciembre.

(2) Corresponde al impuesto a la renta del año en curso, que será cancelado en el mes de abril del año posterior.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la compañía está representado por 140.200 acciones ordinarias de 0.04 [cero punto cuarenta] dólar de valor nominal unitario totalmente pagado.

Con fecha 02 de Enero del 2012, la compañía registró en el libro de Acciones y Accionistas la transferencia del 27% de su paquete accionario a La Familia del Noto, dicha transferencia de acciones fue legalizada en el mes de diciembre del 2012.

La Compañía ha sido reconocida como una entidad sin fines de lucro por el Servicio de Impuestos Internos (IRS) de los Estados Unidos.

11. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 01 de enero del 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

(U.S. dólares)			Al 01 de enero del 2011
	2012	2011	
Reserva por legal	1	1	1
Reserva facultativa	1.425	1.425	1.425
Total	1.426	1.426	1.426

12. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

(U.S. dólares)		
	2012	2011
Ingresos operacionales	(1)	60.000
Total	60.000	60.000

(1) Corresponde al ingreso por el alquiler del inmueble ubicado en la Av. Victor Emilio Estrada N° 1217 y Laureles.

13. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

(U.S. dólares)		
	2012	2011
Mantenimiento	15	-
Impuestos, contribuciones y otros	852	1.540
Gastos por otros servicios	4.054	28.908
Suministros de oficina	30	-
Servicios básicos	5.760	8.397
Transporte y movilización	-	-
Total	10.711	38.845

14. SITUACIÓN FISCAL E IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del

Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% sobre las utilidades tributables.

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad tributaria fueron:

	2012	2011
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	49.225	20.874
Participación de utilidades	-	-
	49.225	20.874
(+) Gastos no deducibles	282	307
Utilidad tributaria	49.505	21.181
Tasa impositiva sobre utilidades gravables	23%	24%
Impuesto a la renta causado	11.386	5.083
(-) Anticipo determinado del ejercicio corriente	(1.012)	(1.289)
Saldo de anticipo pendiente de pago	1.012	1.289
(-) Retenciones en la fuente del año	(4.800)	(4.800)
Impuesto a la renta por pagar	6.586	283

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y al 01 de enero del 2011 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

	US\$ (dólares)		Al 01 de enero del 2011
	2012	2011	
Cuentas por cobrar:			
La Familia del Rato C.A.	145.258	119.379	133.879
	145.258	119.379	133.879
Cuentas por pagar:			
Corporación Educativa S.A.	(30.800)	(30.800)	-
	(30.800)	(30.800)	-
	134.458	88.579	133.879

16. OBJETIVOS PRINCIPALES DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.

La principal herramienta de la Compañía comprende la correcta administración del efectivo en caja y bancos. El propósito principal de esta herramienta financiera es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por cobrar y cuentas por pagar, que son generados directamente de sus operaciones.

a) Estructura de gestión de riesgos.

La estructura de gestión de riesgo tiene como base a la gerencia de la Compañía, que es la responsable de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

I. Gerencia

La gerencia es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la gerencia proporciona los principios para el manejo de los riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas como riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

II. Tesorería y finanzas

El área de tesorería y de finanzas es responsable de administrar diariamente el flujo de fondos de la Compañía, tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos por la gerencia de la Compañía, asimismo, si es necesario gestiona la obtención de créditos con entidades bancarias.

b) Mitigación de riesgos

El riesgo de mercado, es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés.

c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo, el objetivo de la Compañía es mantener una continuidad en la generación de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, equivalente de este, consideradas adecuadas por la gerencia para financiar las operaciones de la compañía para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período incurrido entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de mi Informe (Mayo, 28 del 2013) no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otro índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

INMOBILIARIA SIMÓN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011 Y 01 DE ENERO DEL 2011
(Dólares de E.U.A.)

		Al 31 de diciembre del		
	NOTAS	2012	2011	Al 1 de enero del 2011
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalente de efectivo	6	368	891	371
Impuesto corriente	7	6,142	7,982	7,212
Cuenta por cobrar a relacionadas	15	165,298	119,379	133,879
Total activos corrientes		171,748	128,252	141,462
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedad, planta y equipo (neto)	8	5,200	5,235	5,497
Total activos no corrientes		5,200	5,235	5,497
TOTAL ACTIVO		176,948	133,487	146,959
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por pagar comerciales		476	656	53,149
Impuesto por pagar	9	11,466	5,644	13,214
Cuenta por pagar a relacionadas	15	30,800	30,800	
Total pasivos corrientes		42,742	37,100	66,363
TOTAL PASIVO		42,742	37,100	66,363
PATRIMONIO				
Capital social	10	5,408	5,408	5,408
Reservas		1,426	1,426	1,426
Resultados acumulados		89,353	73,562	37,292
Resultado del ejercicio		37,839	15,791	36,470
TOTAL PATRIMONIO		134,228	96,387	80,596
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		176,948	133,487	146,959

Maria Cristina García Villacreses
Gerente General

CPA Jorge Gutiérrez Vera
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SIMÓN S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, 2011 Y 01 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Dólares de E.U.A.)

NOTAS	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
INGRESOS		
Ingresos operativos	12	60,000
TOTAL INGRESOS		60,000
GASTOS		
Administración	13	(10,711)
Depreciación	8	(34)
Financieros		(28)
TOTAL GASTOS		(10,773)
Utilidad líquida del ejercicio		49,228
Participación de utilidades a trabajadores		-
Impuesto a la renta	14	(11,386)
UTILIDAD NETA		37,839

Maria Cristina García Villacreses
Gerente General

CPA Jorge Gutiérrez Vera
Contador General

Ver notas a los estados financieros

er notas a los estados financieros

Ver notas a los estados financieros