

**INMOBILIARIA SAN PEDRO CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

**INMOBILIARIA SAN PEDRO CIA LTDA.** fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública ante el Notario Público del Cantón Guayaquil Dr Jorge Jara Grau, el 24 de Septiembre de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 6 de Enero de 1975, fue reformada según Escritura de Aumento de capital realizada ante el Ab. Eduardo Alberto Falquez Ayala Notaría Séptima del Cantón Guayaquil el día 28 de Agosto de 1995 inscrita en el Registro Mercantil, el 20 de Noviembre de 1995. A la fecha cuenta con un capital suscrito y pagado de US \$ 400,00 dividido en 1.000 acciones ordinarias y nominativas de (US\$ 0.40) cada una.

La compañía **INMOBILIARIA SAN PEDRO CIA LTDA.** tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición, venta, arrendamiento, administración y/o construcción de inmuebles de Propiedad Horizontal o Unitaria. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación.

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario

**Base de presentación.-** Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en Marzo del año 2000, y sus registros contables hasta el año 2011 fueron preparados de acuerdo con las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

**Efectivo y equivalentes de efectivo.-** Para propósito de elaboración del estado de flujo de efectivo, la compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo la cuenta caja y bancos.

**Activos Financieros.-** Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- **Otras Cuentas por Cobrar:** Se registran a su costo y corresponden básicamente a la contraprestación realizada y se liquidan o compensan dentro de los 12 meses siguientes.

**Propiedades y equipos.-** Los bienes de propiedad y equipos son registrados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de su valor.

Los pagos por reparaciones y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a resultados integrales según corresponda.

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 integrales del periodo.

**Depreciación.-** Los elementos de propiedad y equipos, se deprecian aplicando el método de línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada.

El valor residual y la vida útil de los elementos de las propiedades y equipos se revisan anualmente y su depreciación comienza cuando los activos están en condiciones de uso.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian de acuerdo al tiempo de vida útil de cada bien

**Reserva Legal.-** La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**Participación Trabajadores.-** La compañía realiza provisión del 15% participación de utilidades conforme a lo establecido en el Código del Trabajo.

**Impuesto a las ganancias.**-La provisión para impuesto a las ganancias se la calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados en el año en que se devenga con base al método de impuesto por pagar de acuerdo con la Ley de Aplicación de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes.

Las disposiciones vigentes establecen que la tasa del impuesto a la renta para el año 2012 será del 23% sobre las utilidades gravables (14% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente), este valor se compara con el anticipo calculado mediante la fórmula establecida por S.R.L., si el impuesto calculado es mayor al del anticipo calculado, el impuesto es el 23% s/ las utilidades gravables, si este es menor entonces el anticipo calculado se convierte en el impuesto a la renta del año.

**Ingresos ordinarios.**- La Compañía reconoce sus Ingresos ordinarios por el alquiler de los inmuebles de su propiedad

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones o supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de Ingresos y gastos durante el periodo correspondiente, así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**Estado de flujo de efectivo.**-Para efectos de la preparación del estado de flujo de efectivo, la compañía ha definido las siguientes consideraciones. El efectivo incluye el efectivo en caja y bancos. En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

- **Actividades de operación.**- Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- **Actividades de inversión.**- Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiación.**- Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño o composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### 3. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros al 31 de Diciembre del año 2012, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

### 4. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (Mayo del 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

### 5. ADOPCIÓN Y APLICACIÓN DE LAS NIIF

Que a través de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF para los años 2010, 2011 y 2012.

La mencionada Resolución, en su Artículo Primero literal 3 dispuso que adoptarán las NIIF a partir del 1 de Enero de 2012 las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores, por lo tanto el año 2011 se lo considera como un periodo de transición. A partir del año 2012 la compañía aplicó las NIIF para PYMES como lo establecía la Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11010 emitida por la Superintendencia de Compañías el 11/Oct/2011.



EDGAR BARROS P.  
PRESIDENTE



MARÍA MOGOLLÓN G.  
CONTADOR  
Matrícula No. 35319