

INSAN INMOBILIARIA SAN FRANCISCO CIA.LTDA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

SECCION 1. INFORMACION GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

INSAN INMOBILIARIA SAN FRANCISCO CIA.LTDA se constituyó por escritura pública otorgada ante la Notaria 2 en la ciudad de Guayaquil República del Ecuador el 2 de Abril de 1976 e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil con el N° 1941 el 07 de mayo del 1976 y fue autorizada mediante resolución expedida por la intendencia de Compañías mediante resolución SC. 1418.

Su objeto principal es dedicarse a adquirir bienes inmuebles, venderlos, administrarlos y gravarlos.

1.2 INFORMACION

El domicilio legal de la compañía se encuentra ubicado en el cantón Guayaquil en la calle LUIS URDANETA 1200-C Y JOSE DE ANTEPARA

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre.

La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD), las cifras indicadas se presentan en moneda (USD), a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DE NIIF PARA PYMES

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICL.CPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero del 2011, se establece aplicaran la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones : a) Activos totales menores a US\$ 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a US\$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores. La compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), a partir del 1 de enero del 2012 se establece el año 2011 como periodo de transición.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados para su emisión por parte de la Gerencia General el 28 de marzo del 2013.

SECCION 2. POLITICAS

2.1 CONSIDERACIONES

Base de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios, políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados a la preparación de las cuentas anuales de la compañía en el ejercicio 2012. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado. Algunas reclasificaciones han sido efectuadas para facilitar la comparación entre un año y otro.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de

**INSAN INMOBILIARIA SAN FRANCISCO CIA.LTDA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Información Financiera para PYMES, al costo amortizado en pasivos financieros y cuentas por cobrar y pagar y al valor razonable de determinadas propiedades de inversión.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables.

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto de los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la compañía será capaz de operar dentro del nivel de financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía.

La compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptado la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

## **2.2 PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros, los primeros presentados por la compañía desde su constitución en julio 2011, se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

Los estados financieros son presentados de acuerdo con la sección 3 de (NIIF para PYMES), Presentación de Estados Financieros (revisada en 2010). La compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

## **2.3 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Los ingresos reconocidos por la compañía corresponden a la facturación de sus servicios de arrendamiento o demás actividades ordinarias, después que los mismos se hayan efectuado. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

## **2.4 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES**

INSAN INMOBILIARIA SAN FRANCISCO CIA.LTDA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización de servicios o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

## 2.5 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieran los beneficios u riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la empresa y la transferencia se puede medir fiablemente. Se mide por su precio de transferencia.

## 2.6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende el efectivo disponible y fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

## 2.7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	Años	Tasas
Terrenos	-	-

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

## 2.8 ARRENDAMIENTOS

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos de arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

## 2.9 PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF PARA PYMES

Estos son los primeros estados financieros de la compañía preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

La fecha de transición a las NIIF es el 31 de diciembre del 2011. Como se menciona mas adelante la aplicación de las NIIF sobre saldos previos expresados a la fecha de transición y durante el periodo comparativo 2011, al 1 de enero del 2012, se genera un incremento neto patrimonial, expresado en la partida de resultados acumulados por la aplicación de NIIF.

## 2.10 IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva que señala la Ley de Régimen Tributario Interno.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R. O. 351-S, 29-XII-2010), el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera:

INSAN INMOBILIARIA SAN FRANCISCO CIA.LTDA  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Ejercicio Económico	%
2011	24%,
2012	23%
2013	22 %

3 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012, están compuestos como sigue:

	2012	2011	2010
	(US dólares)		
Terreno	132,407.82	132,407.82	132,407.82
Total	<u>132,407.82</u>	<u>132,407.82</u>	<u>132,407.82</u>

No fue considerada la depreciación del ejercicio económico del periodo 2012.

4 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012, están compuestos como sigue:

	2012	2011	2010
	(US dólares)		
PALACIOS BRIONES FRANCISCO XAVIER	<u>400.00</u>	<u>400.00</u>	<u>400.00</u>
Total	<u>400.00</u>	<u>400.00</u>	<u>400.00</u>

5 CAPITAL SOCIAL

El capital social de INSAN INMOBILIARIA SAN FRANCISCO CIA. LTDA. está conformado de la siguiente manera:

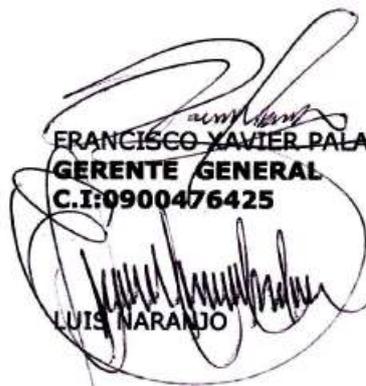
<u>ACCIONISTAS</u>	No. <u>ACCIONES</u>	%	<u>VALOR DE ACCION USD</u>	<u>2012 SALDO USD</u>	<u>2011 SALDO USD</u>
Palacios Briones Francisco Xavier	9,950.00		0,04	398.00	398.00
Moreno Peña Juan Pompilio	25.00		0,04	1,00	1,00
Palacios Briones Raúl Alberto	<u>25.00</u>		0,04	<u>1,00</u>	<u>1,00</u>
TOTAL	<u>10,000.00</u>	100		<u>400.00</u>	<u>400.00</u>

El capital suscrito es de USD 400,00 al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprenden 200 acciones de un valor nominal de USD 1,00 cada una.

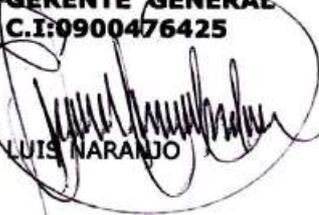
6 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros, 4 de abril del 2013, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

INSAN INMOBILIARIA SAN FRANCISCO CIA.LTDA  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012



**FRANCISCO XAVIER PALACIOS BRIONES**  
**GERENTE GENERAL**  
**C.I:0900476425**



**LUIS NARANJO**

---