

INMOBILIARIA SA. GRA. SHI. C. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 11 de Octubre de 1983, bajo el nombre de INMOBILIARIA SA. GRA. SHI C. LTDA. Su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la Compañía es Guaranda 1405 y San Martín, Guayaquil - Ecuador.

1. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la norma internacional de contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2010 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Hasta el año 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Ecuador.

Período cubierto-

Los presentes estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo y Estados de Cambios en el Patrimonio, por el año terminado al 31 de diciembre de 2013.

La Compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2012.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los beneficios sociales de largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales.

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

(a) Unidad monetaria-

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

(b) Efectivo y bancos-

Se consideran como efectivo y bancos el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

(c) Instrumentos financieros: Reconocimiento inicial y medición posterior-

La clasificación de los instrumentos financieros en su reconocimiento inicial depende de la finalidad para la que los instrumentos financieros fueron adquiridos y sus características. Todos los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción que sean atribuidos directamente a la compra o emisión del instrumento, excepto en el caso de los activos o pasivos financieros llevados a valor razonable con efecto en resultados.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el balance general cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(d) Cuentas por cobrar -

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas las cuales son expresados al valor de la transacción, netas de su provisión para cuentas de cobranza dudosa cuando es aplicable.

El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables y que no se negocian en un mercado activo, por los que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

(e) Activos financieros disponibles para la venta -

La Compañía presenta en esta categoría: inversiones en acciones y otros activos no corrientes, los cuales son expresados al costo, y su valor razonable no puede ser determinado porque no existe un mercado activo.

(f) Pasivos financieros -

Al 31 de diciembre de 2013, los pasivos financieros incluyen acreedores comerciales, y cuentas por pagar por impuesto a la renta y participación de los trabajadores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del balance general.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

(g) Vehículo-

Incluye el Vehículo, equipo de transporte y camionero móvil que se presentan al costo menos la depreciación acumulada y menos pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de los elementos del Vehículo comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activos y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Compañía y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación del emplazamiento físico donde se asienta.

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.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se cargan a los resultados integrales del ejercicio en que se producen.

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 ésta comparación, se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

(h) Depreciación-

Los elementos Vehículo, equipo de transporte y camionero móvil, se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de los elementos.

El valor residual y la vida útil de los elementos del Vehículo, equipo de transporte y camionero móvil se revisan anualmente y su depreciación comienza cuando los activos están en condiciones de uso.

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Notas a los estados financieros (continuación)

La estimación de la vida útil de los activos obedece a políticas de la Compañía para manejo de activos en los cuales se ha empleado el conocimiento técnico para determinar la vida útil estimada y de acuerdo a su uso real en el país.

(i) Cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se presentan a su valor razonable, el cual corresponde a su valor libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores de cobro. Para esta determinación la Compañía considera 30 días como plazo normal de pago.

(j) Provisiones y pasivos contingentes-

Las provisiones son pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.