INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

a) Constitución.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria décimo tercera del Cantón Guayaquil, el 19 de octubre de 1984, la misma que se inscribió ante el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 30 de agosto de 1985. El domicilio legal de la Compañía es Francisco Segura # 1522 entre Garcia Moreno y Avenida del Ejército, Guayas, Guayaquil. Tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0990777268001.

b) Actividad Económica.

La actividad económica consiste en la ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

c) Aprobación de los Estados Financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de abril del 2018.

d) Estado de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de forma explícita y sin reserva de conformidad con La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para las Pymes al 31 de diciembre del 2011 y el Estado de Situación Financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 15 de enero del 2012, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC), los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 35 de las NIIF para las Pymes (Transición a la NIIF para las Pymes), en lo relacionado a la preparación del Estado de Situación Financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de la entidad al 31 de diciembre del 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros (no consolidados). En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron

INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la **Nota 7**.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Estos estados financieros han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.Q.ICI.CPAIFS.11.01, emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. N° 372 del 27 de enero de 2011). Están presentados en Dólares de los Estados Unidos.

a) Bases de Elaboración.

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

b) Instrumentos Financieros.

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital, en el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos financieros primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y acciones de la Compañía(instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente relacionados a la transacción de compra o emisión de este y se registran al momento que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o los riesgos o beneficios de este activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

Cuentas por Cobrar:- Se registran al costo, al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.

Cuentas por Pagar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de los servicios profesionales o de terceros) que son utilizados en el proceso operativo.

c) Propiedad planta y equipo.

Están registradas al costo revaluado. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Todos los registros contables deberán realizarse de acuerdo a las Sección 17, Propiedad, Planta y Equipo.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

De generarse una utilidad o pérdida en venta de una propiedad planta y equipo o propiedad de inversión, esta no se puede clasificar como ganancia o pérdida de actividades ordinarias, es decir debe registrarse como ingreso de operaciones discontinuadas en el Estado del Resultado Integral.

d) Capital suscrito.

La cuenta de capital suscrito, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, reservas patrimoniales y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital, debidamente soportado con la respectiva acta de la Junta General de Accionistas. La misma que debe ser elevada a escritura pública, tal como lo dispone la Ley de Compañías.

e) 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. En los últimos años la Compañía no ha realizado esta apropiación de utilidades

f) Reconocimiento de ingresos.

Se registran de acuerdo a la base del devengado. De conformidad con establecido en la Sección 23 Ingresos de Actividades Ordinarias.

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias de la entidad.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

Los ingresos de efectivos o equivalentes de efectivos, se reconocerán contablemente, en el momento en que sean efectivamente cobrados o sea acreditados en las cuenta de la entidad.

g) Reconocimiento de costos y gastos.

La Compañía reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos. Los intereses pagados son registrados mediante el método del efectivo y se originan en los préstamos concedidos por instituciones financieras locales y del exterior.

h) Revisión, cambio y aumento en las políticas contables.

De acuerdo a la Sección 10, las políticas podrán ser modificadas y revisadas en cualquier tiempo de acuerdo a las emisiones de nuevas NIIF y a las interpretaciones de las mismas que entren en vigencia; y, a los requerimientos de las diferentes áreas de la empresa según su desarrollo y por la generación de nuevas líneas de inversión de la misma; reformas que se deberán canalizar a través del Contador General que las presentara al GERENTE GENERAL para su aprobación.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

i) Uso de estimaciones.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Costo		
Inmuebles	85,917	85,917
Depreciación acumulada	0	(15,628)
Total	85,917	70,289

Inmuebles.- Corresponden a dos inmuebles ubicados en los cantones de Guayaquil (Solar 16 Mz. 15 Francisco Segura entre Garcia Moreno y Avenida del Ejercito) y Salinas (Solar 13 Mz. G de la Ciudadela las Conchas), con código catastral No. 08-0093-016-0000-0-0 y No. 1-1-8-16-6 valorados según avalúo predial del año 2011 por US\$ 75,311 y 10,606 respectivamente.

4. CAPITAL

El capital suscrito de la compañía es de US\$400.00, está constituida por 10,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.04 cada una.

Los accionistas de la compañía son:

Cedeño Vera Luis Alfredo, con 6,200 acciones (\$248.00);
Cedeño Vera Maria del Pilar, con 3,700 acciones (\$148.00)
Baquerizo Silva Cesar Augusto, con 100 acciones (\$4.00).

Con base en la Resolución NAC-DGERCG12-00777, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 20 de diciembre del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC deben obligatoriamente reportar ante el SRI, el domicilio o residencia, porcentaje accionario, etc. a través del anexo de accionistas, participes, socios, miembros de directorio y administradores La Compañía cumplió con la presentación de esta información en marzo 3 del 2018, para el ejercicio económico del 2012.

INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

5. RESULTADOS ACUMULADOS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc. Los ajustes NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta de resultados acumulados solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y utilizado para absorber pérdidas acumuladas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía

6. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la entidad preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC). Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la entidad deben ser preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros;
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y,
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Impactos a los Estados Financieros.-

Se analizaron partidas por partidas de los estados financieros cerrados bajo NEC al 31 de diciembre del año 2011, para que tal como se establece en el párrafo 35.7 de la sección 35 de la NIIF para las Pymes, se proceda a:

- (a) reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por la NIIF para las PYMES;

INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

- (b) no reconocer partidas como activos o pasivos si esta NIIF no permite dicho reconocimiento;
- (c) reclasificar las partidas que reconoció, según su marco de información financiera anterior, como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que son de un tipo diferente de acuerdo con esta NIIF;
- (d) aplicar esta NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

El análisis se determinó los siguientes ajustes:

- Las Propiedades, Planta y Equipos, sufrieron un incremento neto US\$15,629, por la utilización de una revaluación tomada del avalúo municipal del año 2011, tal como lo establece la resolución No. 11-015 de la Superintendencia de Compañías.

Adicional a los ajustes antes señalados, se establecieron las políticas contables para registrar las operaciones contables de la compañía, las mismas que adecuadas a los principios de las NIIF; así como también, se reestructuro el plan de cuentas.

Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF para PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados:

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.

	<u>Diciembre 31 del 2011</u>	<u>Enero 1 del 2011</u>
Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>72,538</u>	<u>74,042</u>
Ajustes por la conversión a NIIF:	13,379	0
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>85,917</u>	<u>74,042</u>

7. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y

INDUSTRIAL INMOBILIARIA MIYAYI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Vida útil de propiedades, planta y equipo

La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual. La compañía no posee activos depreciables.

8. CONTINGENCIAS.

Durante diciembre del 2012 y marzo del 2018, los asesores legales de la Compañía informaron que no existían juicios legales.

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO QUE SE INFORMA.

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo del 2018, no sucedió ningún hecho extraordinario.