

• **INFORMACION GENERAL**

• **Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.**

La compañía fue constituida el 5 de abril de 1989, su objeto social o actividad económica principal es la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

El capital social de la Compañía es de US\$ 1.003,00 acciones de un dólar cada acción, según consta en la escritura y estatutos, y debidamente inscrita en el registro mercantil.

La compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y Administrada por el Gerente General.

• **Domicilio principal.**

La Compañía tiene el domicilio ubicado en la Tomas Edison 223 y Av. Del Chofer, situada en la ciudad de Cuenca – Ecuador.

• **RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 las mismas que incluyen las políticas que le corresponden aplicar a la empresa por su estructura y actividad, y que quedaran reflejadas como parte del procedimiento contable para la elaboración en los estados financieros futuros como lo dispone y lo controla la Superintendencia de Compañías.

• **Bases de preparación de estados financieros**

Inmobiliaria Santa Caterina de Sena C. Ltda. Elabore sus estados financieros de acuerdo a la versión completa de las NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, tal como lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. En el proceso de adopción de NIIF, se aplicaron las normas internacionales en forma íntegra, sin reservas y en forma uniforme en los aspectos que correspondía su aplicación.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Tradicionalmente en nuestro país y con apego a las NEC, los estados financieros se han preparado usando como base el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables, consecuentemente a la administración le corresponde participar en la elaboración de los estados financieros poniendo su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

• **Cambios en las políticas contables**

En el proceso de transición así como a comienzos del ejercicio financiero 2013 no hay NIIF o CINIIF que al ser aplicadas tengan un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de nuevas mejoras y enmiendas a las NIIF, no causaran un impacto significativo en los estados financieros en el periodo contable de su aplicación inicial.

- **Cumplimiento con las NIIF**

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB .

- **Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas que componen los estados financieros de la Compañía son expresadas en la Módena Oficial usada en nuestro país que son los dólares estadounidenses, cualquier otra partida del balance que determina una operación en otra moneda, es reflejada al tipo de cambio de la moneda usada en el entorno económico vigente.

- **Efectivo y equivalentes**

En el caso de la empresa el efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo

- **Activos fijos**

- **Medición inicial**

Los activos fijos se miden inicialmente por su costo. El valor de los activos fijos está conformado por su precio de adquisición menos su depreciación acumulada. Los mantenimientos realizados a los activos se han cargado directamente al gasto.

Para valorar los Activos Fijos, se actualizo con criterio al valor de mercado o valor razonable.

- **Depreciación**

La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son analizados al final de cada año.

En el caso concreto de la empresa, se procedió a revalorizar los terrenos y edificaciones, para lo cual se tomo como referencia el valor de los predios los mismos que se encuentran actualizados y tienen relación con el valor razonable, se estimo una vida útil de 20 años para el caso de los inmuebles.

- **Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

- **Gastos Operacionales**

Referente a los gastos incluyendo la depreciación de los activos fijos son reconocidos durante el año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que

se haya realizado el pago, el efecto de aplicación de NIIF, produjo un incremento en los gastos de depreciación por efecto del incremento en la valuación de sus activos.

- **Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% del capital social. La reserva legal no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser utilizada para su capitalización.

- **Reserva facultativa**

De acuerdo con los estatutos de la Compañía, la Junta General podrá decidir la creación de reservas patrimoniales para los fines que creyere convenientes. La reserva facultativa está disponible para distribuirlos en calidad de dividendos.

- **Resultados acumulados**

Los resultados acumulados al cierre del periodo que se informa incluyen:

- **Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

- **Resultados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez**

El efecto del proceso de adopción por primera vez de las NIIF, se reflejó en la cuenta patrimonial de Reserva por Adopción de las NIIF, el saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa si correspondiera, de darse el caso contrario, el saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

- **Resultados acumulados: reserva de capital**

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital (Reserva por revalorización del patrimonio) generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- **ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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 entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

- **Activo Disponible y Exigible.**

La adopción de NIIF, no tuvo efecto en los activos monetarios ni en sus cuentas por cobrar..

- **Activo Fijo**

Inmobiliaria Santa Caterina de Sena C. Ltda. Entre sus activos fijos están los Terrenos y Bienes Inmuebles, la valoración aplicada a los mismos produjo efectos significativos sobre la estructura del balance el efecto se aplico directamente a nivel patrimonial.

- **Pasivo y Patrimonio**

El Pasivo corriente no se ve afectado por esta transición, el Patrimonio se incremento por efecto del nuevo valor asignado a los activos el mismo que se reflejo en la cuenta de reserva por adopción de NIIF.

El pasivo diferido por efecto de la depreciación en la revalorización de activos no se refleja debido a que no causa efecto, no tanto por el valor mínimo que proviene de su cálculo, sino porque desaparece con el cambio de política fiscal al término del año.

- **HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Al cierre del ejercicio fiscal 2012 y a la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de febrero del 2013) no se produjeron sucesos que, a opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

- **APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La administración de la empresa una vez revisado aprobó los estados financieros en Junta General llevada a cabo el 30 de marzo del 2013, sin que se hayan producido cambios en los mismos.



Sra. Erika Schneewind Tosi
GERENTE