

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- Información general

INMOBILIARIA GARCISA S.A., es una sociedad anónima radicada en la ciudad de Guayaquil-Ecuador. El domicilio está ubicado en Alcedo 420 y Seis de Marzo. Su actividad principal es alquiler de bienes inmuebles. La empresa fue constituida el 8 de septiembre de 1982.

2.- Bases de elaboración

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de la empresa se detallan en la nota 3.

En algunos casos es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la empresa.

3.- Políticas contables

Algunas de las siguientes políticas han sido aplicadas en el presente ejercicio, y en otros casos se han designado las políticas contables para su futura aplicación.

Contabilización de los ingresos, costos y gastos

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de servicios, se reconoce cuando se entregan los servicios.

Costos por préstamos

La empresa no tiene préstamos en el presente ejercicio económico. Sin embargo en adelante todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Arrendamientos

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

Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma de impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

Contabilización de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son expresadas a su valor nominal y están referidas a facturas netas de intereses diferidos.

La estimación por cobranza dudosa se calcula de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, sobre todo para aquellas cuentas con vencimientos pendientes de cobro con antigüedad mayor a un año. Dicha estimación es calculada sobre la base de un análisis por cliente, efectuado mensualmente y se registran como evaluación específica de cada deudor, se efectúa una verificación de la totalidad de cuentas impagas y/o saldos vencidos por más de 90 a 180 días, sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementen más allá de o normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de

modo que su monto tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha de cierre.

En el momento en que se considera que el deterioro y la cobrabilidad serán irreversibles se elimina el valor contable contra el importe de la estimación. Las reversiones de los deterioros de valor se reconocen igualmente contra el importe de la estimación.

Propiedades, planta y equipo

Las principales políticas son

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 la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles estimadas:

| | |
|------------------------|---------|
| Edificios | 30 años |
| Maquinaria y equipo | 10 años |
| Vehículos | 5 años |
| Muebles y enseres | 10 años |
| Equipos de computación | 4 años |

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cierre para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades, planta y equipo.

Inventarios

Los inventarios están valorados al Costo. El costo se determina sobre la base de un promedio ponderado, excepto en el caso de las existencias por recibir, las cuales se presentan al costo específico de adquisición.

El deterioro a valor neto realizable es calculado sobre la base de un análisis específico que se realiza periódicamente y es cargado a resultados en el ejercicio en el cual se determina.

La empresa no cuenta con inventarios.

Contabilización de las provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un hecho pasado, es probable que se produzca un desembolso de efectivo para liquidar la obligación, y es posible efectuar de manera confiable un estimado del monto de la obligación. El gasto relacionado con una provisión es presentado en el Estado del Resultado Integral neto de cualquier reembolso.

Contabilización de impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan bajo el método del Estado de Situación Financiera, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios, y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta. El pasivo tributario por impuesto a la renta se determina de acuerdo con las disposiciones tributarias aplicables.

Cabe recalcar que la empresa INMOBILIARIA GARCISA S.A., al implementar las NIIF por primera vez y ser sus primeros estados financieros presentados, no tiene impuestos diferidos en el presente ejercicio, ya que no hay una variación en la elaboración entre los estados financieros bajo los PCGA y los estados financieros bajo NIIF, debido a que no ha habido movimiento de cuentas contables que están involucradas en dichos impuestos diferidos, como: propiedades, planta y equipo, cuentas por cobrar, estimación de cuentas incobrables, etc.

4.- Información sobre juicios

La Empresa no cuenta con ningún juicio.

5.- Ingresos de actividades ordinarias: Nuestra actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles

6.- Cuentas por cobrar:

A continuación se presenta la composición del rubro cuentas por cobrar del ejercicio 2012:

Clientes \$ 729.52

9.- Gastos anticipados

Los saldos al 31 de Diciembre del/2012 fueron los siguientes

| | |
|---------------------------|-----------|
| Crédito Tributario de Iva | \$ 108.34 |
| Anticipos Imp renta | \$ 428.73 |
| Total | \$ 537.07 |

10.- Activo Fijo

Los saldos al 31 de Diciembre del 2012 fueron los siguientes

| | |
|----------------------------|----------------|
| Muebles y enseres | \$ 107.14 |
| Edificios | \$ 85.338.41 |
| Otros activos | \$ 55.49 |
| Subtotal | \$ 85.501.04 |
| (-) Depreciación acumulada | \$ (21.601.42) |
| | \$ 63.899.62 |

No hubo adquisiciones de activos durante este año

12.- Cuentas por pagar

Los saldos al 31 de Diciembre del 2012 fueron los siguientes

| | |
|----------------------------|-----------|
| Participación trabajadores | \$ 489.10 |
| Retenciones por pagara | \$ 0.15 |
| Total | \$ 489.25 |

13.- Cuentas por pagar- Accionistas

Los saldos al 31 de Diciembre de 2012 fueron los siguientes

Total \$ 54.700.23

7- Patrimonio neto

Consta de:

| | |
|---|--------------|
| Capital suscrito y pagado por | \$ 800.00 |
| Entrega para futuros aumentos | \$ 2.097.59 |
| Resultados Acumulados por Aplicación NIFF | \$ 7.400.00 |
| Utilidad del ejercicio: | \$ 126.62 |
| Resultado ejercicios anteriores | \$ (447.48) |
| Total Patrimonio: | \$ 2.576.73 |

El capital comprende 20.000 acciones de \$0.04 cada una, repartidas para los dos accionistas de la empresa.

8.- Aprobación de Estados Financieros Estos Estados Financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas reunidos con fecha 20 de marzo del 2013.


Daniel Lara Naranjo
Gerente


Leonor Yépez Zambrano
RUC #0906937198001
Contador