

INMOBILIARIA SANSUN C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. Información general

INMOBILIARIA SANSUN C.A. fue constituida en el Ecuador en 1983 y su actividad principal es administración de bienes inmuebles. Para el desarrollo de sus actividades, la compañía se encuentra ubicada en cantón Guayaquil, Av. Plaza Dañín, Centro Comercial Plaza Qull.

2. Marco Regulatorio y Bases de Presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y 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 2012.

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

3. Políticas Contables Significativas

3.1 Efectivo y Equivalentes de efectivo

Incluye saldos en efectivo y depósitos en cuenta corriente en banco local, que no genera interés. Además comprende de inversiones financieras líquidas con vencimientos originales de 3 meses o menos.

3.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar. El periodo de crédito promedio sobre el servicio prestado es de 30 días.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se clasifican en activos corrientes, excepto aquellos cuyo vencimiento es superior a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Se espera que las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se recuperen dentro de los 12 meses próximos.

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la nota 6.

3.3 Propiedad, Planta y Equipos

3.3.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedad y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

3.3.2 Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial de las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro del activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

3.3.3 Métodos de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Propiedades y Equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Muebles y enseres	10

3.3.4 Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

3.4 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Administración de la Compañía evalúa los valores en libros de sus propiedades y equipos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

3.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Son registrados a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la nota 7.

3.6 Impuestos

3.6.1 Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el organismo de control tributario al final de cada periodo.

3.6.2 Impuestos diferidos

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. El activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al mismo organismo de control tributario.

3.6.3 Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

3.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

3.8 Beneficios a Empleados

3.8.1 Participación de Trabajadores

La Administradora reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

3.8.2 Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos por jubilación patronal se determina usando el método de la Unidad de Crédito Proyectada, con la valuación actuarial realizada al final de cada período.

La política de registro de las provisiones por concepto de jubilación patronal y bonificación por desahucio, se considerará los importes que se establezcan de conformidad con el estudio actuarial pertinente, elaborado por sociedades o profesionales debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías, debiendo hacer el reconocimiento de dicha provisión sobre el importe que cubra las reservas matemáticas de la totalidad de empleados que prestan sus servicios de manera continua e ininterrumpida dentro de la organización. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en su totalidad en resultados.

3.9 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la transferencia de productos agrícolas en donde la Compañía transfiera los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos. El importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción puede ser medidos con fiabilidad y sea probable de que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

3.10 Costos y Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.11 Compensación entre Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentarán netos en resultados.

4. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 08.Q.ICI.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 del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. AADM 08199 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 a partir del 1 de Enero del 2012.

4.1 Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:

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 de INMOBILIARIA SANSUN C.A.

4.1.1 Conciliación del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2010

Diciembre 31, 2010
(en U.S. dólares)

Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	\$ <u>37,748.40</u>
Ajustes por Conversión a NIIF para PYMES	\$ -
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	\$ <u>37,748.40</u>

4.1.2 Conciliación del resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(en U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	97.45
<i>Ajustes por la conversión a NIIF</i>	-
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>97.45</u>

5. Impuesto a la renta reconocido en los resultados:

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y gasto por impuesto a la renta corrientes, es como sigue:

	2012 (en U.S. dólares)
(Pérdida) Utilidad según estados financieros	126.57
Ajustes efectos conversión NIIF	<u>-</u>
(Pérdida) Utilidad según estados financieros antes de Impuesto a la Renta	126.57
Gastos no deducibles	
Utilidad Gravable	126.57
Impuesto a la renta causado	<u>(29.11)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>(29.11)</u>

5.1 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2010
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	-	10,000.00
Provisiones	-	2,263.37
Otras	<u>10,810.82</u>	<u>1,981.50</u>
Total	<u>10,810.82</u>	<u>14,244.87</u>

Proveedores: Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, representa valores por pagar a proveedores con vencimiento promedio de 15 a 30 días, los cuales no devengan intereses.

PATRIMONIO

Capital Social: Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa 800 acciones ordinarias, de valor nominal unitario de \$1 cada una.

Resultados Acumulados: Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2012
	(en U.S. dólares)
Resultados Acumulados	42,023.16
Resultados acumulados provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF	-
Resultado del Ejercicio	<u>97.45</u>
Total	<u>42,120.61</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre

6. INGRESOS

Un resumen de los ingresos durante el año 2012 es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Ventas Ordinarias	30,000.00	37,920.00
	<u>30,000.00</u>	<u>37,920.00</u>

7. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

El Estado de Resultado Integral por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012

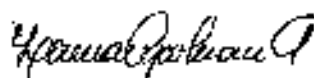
	Diciembre 31,	
	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Ventas Ordinarias	<u>30,000.00</u>	<u>37,920.00</u>
Total Ingresos	<u>30,000.00</u>	<u>37,920.00</u>
 Gastos de administración y ventas	(29,873.44)	(29,663.73)
 (PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	126.56	8,256.27
 Menos gasto por impuesto a la Renta:		
Impuesto a la Renta	(29.11)	-1981.5
Total	<u>(29.11)</u>	<u>(1,981.50)</u>
 (PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL	<u>97.45</u>	<u>6,274.77</u>

**8.- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
ENERO 1,2011	800.00	800.00	35,748.40	37,348.40
Utilidad Neta	-	-	<u>6,274.76</u>	<u>6,274.76</u>
DICIEMBRE 31,2011	800.00	800.00	42,023.16	43,623.16
Utilidad del año	-	-	<u>97.45</u>	<u>97.45</u>
DICIEMBRE 31,2012	800.00	800.00	42,120.61	43,720.61

**9.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2012**

	Diciembre 31,	
	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Recibido de compañía relacionada	30,000.00	37,920.00
Pagado a proveedores y empleados	<u>(14,319.34)</u>	(12,178.21)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	15,680.66	25,741.79
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de propiedades, equipos	(4,313.32)	(10,660.76)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por Préstamos		10,000.00
Pagos Préstamos	(11,367.34)	(25,281.03)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	(11,367.34)	(15,281.03)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		
Disminución neto en efectivo y equivalentes de efectivo	-	(200.00)
Saldo al comienzo del año	2,000.00	2,200.00
SALDOS AL FIN DE AÑO	<u>2,000.00</u>	<u>2,000.00</u>


LORENA APOLINARIO
CONTADORA GENERAL