1. INFORMACION GENERAL DE INMOBILIARIA GRAUL S.A.

1.1 CONSTITUCION.- INMOBILIARIA GRAUL S.A. con RUC No. 0990817669001 y expediente No. 42276 tiene como actividad económica la administración y promoción de edificios, departamentos y locales; actividad que inicia en febrero 7 de 1985 con capital ecuatoriano inicial de Doscientos veintiocho, 80/100 Dólares.

1.2 DIRECCION.- La empresa se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, calle Baquerizo Moreno No. 712 entre Luis Urdaneta y Padre Solano y no tiene sucursales.

1.3 ADMINISTRADOR.- Su administradores son:

GRABER ULLAURI BEATNIC MARIA con C.I. No. 0900199639 desempeña el cargo de Presidente con duración de cuatro años.

GRABER ULLAURI MARIO ERNESTO con C.I. No 0904244050 desempeña el cargo de Gerente con duración de cinco años.

1.4 ANTECEDENTES.- La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006, estableció que "Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros .

Produced with ScanToPDF
www.scantopdf.com
www.scantopdf.com

2. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Estandars Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico, las propiedades planta y equipo no han sufrido modificaciones por revalorización debido a decisión de los administradores y a su costo actual de mercado.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

Las principales políticas contables a seguidas por INMOBILIARIA GRAUL S.A. en la elaboración de las Cuentas anuales y bajo la moneda circular dentro del territorio nacional (Dólar de los Estados Unidos); de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, son las siguientes:

POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

En el Balance de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

2.2 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en

Produced with ScanToPDF
www.scantopdf.com
www.scantopdf.com

que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de 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 presentan netos en la Cuenta de resultados.

2.3. Propiedades, planta y equipos

a. Costos.-Los elementos de propiedades, planta y equipos que se adquieran se valorarán inicialmente por su costo de adquisición y regulará el registro de estas transacciones la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"

b. Depreciación.- Se depreciará siguiendo el método lineal mediante la distribución del costo de adquisición o los activos corregido por el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada de los elementos, según el siguiente detalle:

Edificios e Inmuebles (excepto terrenos), 20años 5% anual
Maquinaria e instalaciones 10 años 10% anual
Mobiliario y enseres 10 años 10% anual
Vehículos equipos de transporte y equipo caminero móvil 5 años 20% anual.
Equipos de cómputo y software 3 años 33% anual

Cuando se adquiera repuestos o se realicen construcciones destinados exclusivamente al mantenimiento de un activo fijo se cargará directamente al gasto siempre y cuando este sea inferior a $2.000, si supera la mencionada cifra el valor de cada repuesto utilizado o construcción realizada; se adicionará al costo del activo aplicando la depreciación de todos los repuestos adquiridos o adiciones de edificaciones, al margen de su utilización efectiva, en función a la vida útil restante del activo fijo para el cual están destinados, pero nunca en menos de cinco años.

c. Retiro.- La empresa. bajará el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo del que se haya dispuesto, en la fecha en la que se cumplan los criterios sobre la venta de bienes establecidos en la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias. La entidad dará de baja el importe en libros de una parte de un elemento de propiedades, planta y equipo, siempre que esa parte haya sido sustituida y la entidad haya incluido el costo de la sustitución en el importe en libros de la partida.

Produced with Scan TOPDF
www.scantopdf.com
www.scantopdf.com

2.4. Activos disponibles para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como disponibles para la venta si su importe en libros se recupera a través de una operación de venta y no a través de un uso continuado de los mismos. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La venta previsiblemente se completará en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Estos activos se presentan valorados por el menor importe entre el valor en libros y el valor razonable menos el costo de venta.

2.5 Provisiones

Inmobiliaria Graul S.A. distingue entre Provisiones: obligaciones presentes, legales o asumidas por la empresa, surgidas como consecuencia de un suceso pasado para cuya cancelación se espera una salida de recursos (beneficios económicos) cuyo importe y momento pueden ser inciertos; y

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas de sucesos pasados cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la empresa, o obligaciones presentes surgidas de un suceso pasado cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o para cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

Las Cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

2.6 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar son pasivos financieros que no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

2.8. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se calculan al valor razonable de las ventas generadas cobradas o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos e IVA relacionados con las ventas.

Produced with ScanToPDF
www.scantopdf.com
www.scantopdf.com

Los ingresos procedentes de las ventas de bienes se registran en el momento en que los riesgos y beneficios inherentes de la propiedad han sido transferidos.

Los gastos se reconocen en la Cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

Los ingresos y gastos procedentes de una misma transacción se registran de forma simultánea en la Cuenta de resultados.

2.7. Estado de Flujo de Efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los interese pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 Activo No Corriente:

Inmobiliaria Graul S.A. tiene dentro de sus activos no corriente lo siguiente:

Terrenos	$ 48.660,75	
Inmuebles (Excepto terrenos)	145.982,25	$194.643,00

Produced with ScanToPDF
www.scantopdf.com
www.scantopdf.com

Dentro del año 2012 No aplica la depreciación de acuerdo a nuestra política contable mencionada en el numeral 2.3 por estar sin operaciones comerciales.

Manteniendo su depreciación acumulada del año 2011 por $21.897,33

3.4 Patrimonio:

Capital Suscrito o Asignado. Está constituido por 829,80 acciones comunes, autorizadas, suscrita y en circulación a valor nominal de $1 cada una. Con un aumento a capitalizarse por $ 571,20.

3.5 Ingresos y Gastos:

Los ingresos de Inmobiliaria Graul S.A. totalizaron $ 1.440 originada por cobro de mantenimiento del edificio, cubrir gastos de predios por $ 320,80.

Atentamente,

Ing. Mario E. Graber Ullauri
Gerente

Guayaquil, junio 30 del 2014

Produced with ScanToPDF
www.scantopdf.com
www.scantopdf.com