

INMOBILIARIA ALICIA S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICION A NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2012

NOTA 1 - OPERACIONES

INMOBILIARIA ALICIA S.A. es una sociedad anónima cuyo domicilio social es Guayaquil, fue constituida el 19 de Agosto de 1964 y su actividad principal es la de compra, venta, alquiler y exportación de bienes inmuebles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación del estado de situación financiera al inicio del período de transición a NIIF –

El Estado de Situación Financiera al 1 de enero de 2012, fue previamente elaborado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad y convertido a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), están presentados en dólares estadounidenses.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 14 de octubre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, la cual establece, entre otros temas, que para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones: a) Montos de activos inferiores a US\$4,000,000; b) Registren un valor bruto de ventas anuales de hasta US\$5,000,000; y, c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado), deben aplicar de manera obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) como parte del tercer grupo de implementación, hemos procedido a realizar la conversión a dichas normas del Estado de Situación Financiera de INMOBILIARIA ALICIA S.A., con corte al 31 de Diciembre de 2011, previamente elaborado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad para el 1 de enero del 2012.

Las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES consideradas para el presente trabajo son las que están vigentes, disponibles en español y aprobadas a Julio de 2009.

La preparación del Estado de Situación Financiera al inicio del período de transición bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados. También exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Para elaborar el estado de situación financiera antes mencionado, se han aplicado todas las excepciones obligatorias pero ninguna de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva mencionada en la Sección 35 de la NIIF para PYMES.

Dicho estado de situación financiera y la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF para PYMES al inicio del período de transición, 1 de enero de 2012, ha sido aprobado por la Administración de la Compañía, y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

Una explicación de los ajustes y reclasificaciones necesarios para la conversión a NIIF y cómo ha afectado dicho proceso al patrimonio neto reportado bajo NEC se indica en las Notas 2 b) y 8.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas al estado de situación al 1 de enero de 2012 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Compañía.

b) Cambios en las políticas contables y su efecto.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 14 de octubre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, la cual establece, entre otros temas, que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Los ajustes por adopción de nuevas normas registrados a la fecha de transición a NIIF han sido llevados al Patrimonio neto de acuerdo con lo establecido en la Sección 35. Estos ajustes se detallan en las Notas respectivas.

c) Juicios y estimaciones contables.

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado juicios de valor, los cuales sustentan algunas estimaciones registradas en los estados financieros.

Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el corto plazo.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación de la vida útil de los activos fijos; estimación de provisiones de corto plazo, estimación de la provisión para pago de impuesto a la renta (corriente y diferido) y, *provisión para cubrir la participación de los trabajadores en las utilidades, cuyos criterios contables se describen más adelante.*

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

d) Instrumentos financieros básicos

De acuerdo a la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se define a un instrumento financiero como un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado financiero son: a) depósitos a la vista en cuentas bancarias, y; b) cuentas de origen comercial por cobrar y pagar. La Compañía no mantiene instrumentos financieros derivados.

Los instrumentos financieros se reconocen en la fecha en que son originados y se clasifican como activo, pasivo o instrumento de patrimonio según con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Empresa tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

En opinión de la Administración de la Compañía, los saldos presentados en los activos y pasivos financieros al 1 de enero de 2011 no difieren significativamente de sus valores razonables en el mercado. En las respectivas notas sobre políticas contables se revelan los criterios sobre el reconocimiento y valuación de estas partidas.

- ACTIVOS FINANCIEROS

Bancos

Comprende depósitos a la vista de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias.

Cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

También se incluyen: crédito tributario del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto a la renta. Las cuentas por cobrar no generan intereses y sus vencimientos son en el corto plazo.

- PASIVOS FINANCIEROS

Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores no devengan intereses y se registran al valor presente de pago (costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva) y no a su valor nominal cuando los plazos de pago excedan los 90 días ya que se considera que el valor razonable y el valor nominal del pasivo podrían ser significativamente distintos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

Costo amortizado:

El costo amortizado es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero, menos reembolsos del principal, más o menos, la amortización acumulada, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y, menos cualquier reducción por la pérdida de valor por deterioro o dudosa recuperación (reconocida directamente o mediante una cuenta correctora).

e) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Activos fijos, neto

De acuerdo a lo establecido en la Sección 17, los activos fijos se miden a su costo histórico en el momento del reconocimiento inicial menos su depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda para lo cual se aplicará el tratamiento contable establecido en la sección 27.

El activo fijo de la Compañía está registrado al costo histórico. Los costos en que se incurran por mantenciones mayores, son reconocidos como activos fijos cuando estos cumplen con los requisitos definidos en la Sección 17. Estos activos son depreciados con cargo a resultados por el período restante de la vida útil del activo.

A partir del 1 de enero de 2012, y a propósito de la transición a las NIIF la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

- La depreciación se calculará usando el método de línea recta para asignar sus costos, neto de sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas.
- El valor residual y la vida útil del activo fijo se revisarán y ajustarán si fuera necesario, en cada cierre de balance. Los años de vida útil estimado para el edificio es de 20 años.
- Un elemento de propiedades y equipos se da de baja de la contabilidad cuando se enajena o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o enajenación. Las ganancias o pérdidas procedentes de la baja en contabilidad del activo (calculadas como la diferencia entre los recursos netos procedentes de la baja y el valor en libros del activo) se incluirán en la cuenta de resultados del periodo en que el activo se da de baja.

f) Pérdida por deterioro

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Administración de la Compañía revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados integral por un monto equivalente al exceso del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

g) Provisiones

De acuerdo a la sección 21, las provisiones se reconocen cuando: a) la entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de resultados.

h) Reconocimiento de ingresos

Según la Sección 23, Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales y descuentos por pronto pago que sean practicados por la entidad.

La Compañía registra sus ingresos al momento de la facturación que es cuando transmite todos los riesgos y beneficios al cliente.

NOTA 3 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS BASICOS (ACTIVOS)

BANCOS

Composición:

	<u>NEC</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Efectos</u> <u>01/01/2012</u>	<u>NIIF</u> <u>01/01/2012</u>
caja-banco	489.085	-	489.085
	<u>489.085</u>	<u>-</u>	<u>489.085</u>

La Administración considera que este rubro no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

NOTA 4 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

ACTIVOS FIJOS, neto

Composición:

	<u>NEC</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Efectos</u> <u>01/01/2012</u>	<u>NIIF</u> <u>01/01/2012</u>
Inmuebles	234.305	114632,63	348.938
Maquinaria, equipo e instalaciones	29.295	-	29.295
vehículo	99.121	-	99.121
depreciación acumulada	(259.735)	-	(259.735)
Activo Fijo Neto	<u>102.986</u>	<u>114.633</u>	<u>217.619</u>
Obras en proceso	210.732	-	210.732
	<u>313.718</u>	<u>114.633</u>	<u>428.351</u>

Para efectos de implementación de las NIIF para PYMES, la Administración de la Compañía realizó estimaciones de la vida útil de los activos fijos, con el fin de presentar adecuadamente su valor en libros, acorde con los beneficios económicos futuros que esta generará para la Compañía.

La Administración de la Compañía considera necesario acogerse a la exención de la Revaluación como costo atribuido establecida en la Sección 35, con base a los avalúo municipales.

INMUEBLES		AVALUO CATASTRAL	VALOR LIBROS
CODIGO 35-0201-011-0000-1-9	oficina local 9	56.862,00	0,16 38.181,75 /
CODIGO 35-0201-011-0000-1-8	local 8 bloque A	56.862,00	0,16 38.181,75 /
CODIGO 35-0201-011-0000-2-4	Doto 4 bloque C	42.364,85	0,12 28.447,19 /
CODIGO 96-0644-079-0000-0-0	Lomas del bosque	124.513,06	0,36 83.608,16
CODIGO 044-017-001-00-02-01		<u>68.335,72</u>	<u>0,20 45.886,14</u>
TOTAL INMUEBLES		348.937,63	1,00 234.305,00

NOTA 5 – CUENTAS Y DOCUMENTOS PARA PAGAR

	<u>NEC</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Efectos</u> <u>01/01/2012</u>	<u>NIIF</u> <u>01/01/2012</u>
Pasivo Diferido	386.768	(38.676)	348.092
	<u>386.768</u>	<u>(38.676)</u>	<u>348.092</u>

(*) REFERENCIA A NIIF

Ajuste propuesto en función a la sección 11 relacionado con Instrumentos Financieros Básicos en referencia a Baja de cuentas de un pasivo financiero en donde se reconocerá en los resultados (para este caso la cuenta NIIF Patrimonial) cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero o de una parte del pasivo financiero, cancelado a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido.

NOTA 6 - PASIVOS A LARGO PLAZO

	<u>NEC</u> <u>31-120-2011</u>	<u>Efectos</u> <u>01/01/2012</u>	<u>NIIF</u> <u>01/01/2012</u>
prestamos accionistas largo plazo	285.855	-	285.855
	<u>285.855</u>		<u>285.855</u>

Comprenden ingresos por recibir de los clientes

(*) REFERENCIA A NIIF

Ajuste propuesto en función a la sección 11 relacionado con Instrumentos Financieros Básicos en referencia a Baja de cuentas de un pasivo financiero en donde se reconocerá en los resultados (para este caso la cuenta NIIF Patrimonial) cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero o de una parte del pasivo financiero, cancelado a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido.

NOTA 7 - DETALLE DE LOS AJUSTES REALIZADOS AL INICIO DEL PROCESO DE TRANSICIÓN A LAS NIIF

A continuación se detallan los ajustes realizados para conformar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 de acuerdo con las NIIF:

	Debe	Haber
<u>AJUSTES</u>		
1 INMUEBLES		
Inmuebles	114.632,63	
resultados adopc. Primera vez NIIF		114.632,63
2 CUENTAS POR PAGAR		
cuentas por pagar (pasivo diferido)	38.676,00	
resultados adopc. Primera vez NIIF		38.676,00

NOTA 8 - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social: Representan 1600,00 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, emitidas y en circulación a valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones: Representan los aportes realizados por los accionistas.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluye los saldos al 31 de diciembre del 2011

Resultados acumulados: Esta cuenta incluye los saldos de las utilidades de ejercicios anteriores y utilidad del ejercicio actual.

Nomina de Socios o Accionistas:

Ceballos Escala Mauricio Javier	816,00
Vivar Erazo Bertha Alicia	784,00
	1.600,00