

## **KINTAD S.A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.**

#### **NOTA 1 - OPERACIONES**

EMPRESA KINTAD S.A. es una sociedad anónima cuyo domicilio principal es la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 27 de Agosto del 1985 y su actividad principal será actividades de compra – venta, alquiler, administración y tasación de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato, la compañía se constituyó por escritura pública otorgada ante el notario del cantón Guayaquil Ab. Sara Calderón, he inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Enero de 1886.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", y determinó que todas las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia deberán aplicar obligatoriamente estas normas en el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Con resolución N° ADM.8199 del 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 378 del 10 de julio del mismo año, se ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Sin embargo mediante Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 438 del 31 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas al estado de situación al 31 de diciembre del 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. 07.G.IJ.0005333 del 7 de Agosto del 2007 , publicada en el Registro Oficial No. 17181 del 15 de Agosto del 2007, 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.

**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.

**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 31 de diciembre del 2012 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.

#### 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.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

El activo fijo de la Compañía será 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.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

	<b>Años de vida útil estimada</b>	<b>Valor residual</b>
Instalaciones	8 y 30 años	10,0%
Mobiliario de oficina y maquinaria 10 años 10%	10 años	10,0%
Vehículos	8 y 10 años	30,0%
Equipos de computación	3 años -	

- **Deterioro de** 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.

#### **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>NIIF</u> <u>31/12/2012</u>
caja-banco	6.604,49
	<u>6.604,49</u>

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

### **NOTA 4 – CREDITO TRIBUTARIO**

#### **CREDITO TRIBUTARIO**

	<u>NIIF</u> <u>31/12/2012</u>
credito tributario (IVA)	406,27
credito tributario (RENTA)	363,47
	<u>769,74</u>

### **NOTA 5 – INVENTARIO**

#### **INVENTARIO PRODUCTO TERMINADO**

	<u>NIIF</u> <u>31/12/2012</u>
inventarios de suministros y materiales	521,06
	<u>521,06</u>

### **NOTA 6 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

#### **ACTIVOS FIJOS, neto**

Composición:

	<u>NIIF</u> <u>31/12/2012</u>
Inmuebles - Edificios	533.665,73
Terrenos	65.940,00
Depreciacion acumulada	-52.030,50
	<u>547.575,23</u>

## NOTA 7 - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### UTILIDADES ACUMULADAS:

Los Accionistas en vista del resultado obtenido este año en la actividad de la compañía decidieron que el valor registrado como otras reservas se contabilizara una parte equivalente a 19.106.30 dólares como cuentas por pagar accionistas las mismas que al final del 2012 fueron canceladas y la diferencia dejarla en la misma cuenta de patrimonio.

Composición:

	<u>NIIF</u> <u>01/01/2012</u>
CAPITAL SUSCRITOY/O ASIGNADO	1.000,00
APORTE SOC.O ACC.FUTURA CAP	218,38
RESERVA LEGAL	500,00
OTRAS RESERVAS	15.000,11
UTILIDAD ACUMULADA (incluye efectos aplic NIIF)	553.537,49
UTILIDAD DEL EJERCICIO	-14.785,46
	<u>555.470,52</u>

### **INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital Social: Representan 1000,00 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, emitidas y en circulación a valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

Nomina de Socios o Accionistas:

NÓMINA DE ACCIONISTAS AL AÑO 2012			
IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	VALOR
1302204340	AREVALO MENDOZA MERCEDES	ECUADOR	2,0000
0902256619	CHANG JO JORGE CHANYAM	ECUADOR	994,0000
0909781817	CHANG WONG ALEX VAIMEN	ECUADOR	2,0000
0908871783	CHANG WONG JORGE KAIMEN	ECUADOR	2,0000

CAPITAL SUSCRITO DE LA  
COMPAÑÍA (USD \$):

1000

### **NOTA 8 – HECHOS POSTERIORES**

Entre el 1 de Enero de 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 02 de enero del 2013 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Asociación pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos.



RUC 0918512567001  
CONTADORA