

## **INMOBILIARIA CENTROSUR S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresadas en dólares estadounidenses)**

#### **NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía denominada INMOBILIARIA CENTROSUR S.A., se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 31 de marzo de 1986, y su actividad principal es la venta al por mayor y menor de muebles.

Su principales accionistas, con el 25% cada una son: las señoras María Fernanda Loedel Seminario y Michelle Caroline Mathis Seminario ambas de nacionalidad ecuatoriana. Y con el 50% la señora Nicole Denise Mathis Seminario.

#### **NOTA 2. MONEDA FUNCIONAL**

Los estados financieros de la compañía están expresados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por Ecuador en el año 2000.

#### **NOTA 3. BASES DE PREPARACION**

Los estados financieros de INMOBILIARIA CENTROSUR S.A. han sido preparados de acuerdo a las NIIF para PYMES (IFRS, por sus siglas en Inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Inglés) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

De acuerdo a la Resolución SC.ICI.CPA.IFRS.G.11010 emitida por la Superintendencia de Compañías en 2011, se clasifica como PYME a aquellas empresas cuyos activos sean inferiores a cuatro millones de dólares, registren un valor bruto en ventas anuales de hasta cinco millones de dólares y que tengan menos de doscientos trabajadores (personal ocupado). Se establece el año de transición 2011 y el de aplicación efectiva 2012.

#### **NOTA 4 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA PYMES**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para las PYMES al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para las PYMES al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a la NIIF para las PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Inicialmente, los estados financieros por el ejercicio económico 2011 y aprobados para su emisión por la Administración, fueron preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados(o Normas Ecuatorianas de Contabilidad), los cuales fueron considerados como directrices contables previas, tal como lo define la sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES" de la NIIF PYME. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

## **NOTA 5 POLITICAS CONTABLES**

### **(a) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales, cuya utilización no será restringida en doce meses como mínimo para cumplir los pagos a corto plazo.

### **(b) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros que comprenden saldos pendiente de cobro de relacionadas, crédito fiscal, anticipos, etc.

### **(c) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar-**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, que incluyen prestamos por pagar proveedores, a relacionadas, al fisco y a los empleados.

En general, después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es de 15 a 30 días.

### **(d) Impuestos-**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- ii. Impuesto corriente.- El impuesto por pagar 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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.
- iii. Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en

futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

**(e) 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 provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

**(f) Costos y gastos-**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen 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.

**(g) Compensación de 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 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 resultados.

**NOTA 6 ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 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 de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 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 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a la NIIF para las PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de la NIIF para las PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado del resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

#### **NOTA 7 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los estados financieros en conformidad con la NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La Compañía **INMOBILIARIA CENTROSUR S.A.** ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros

del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### **NOTA 8. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración en mayo 30 del 2015 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.



**NICOLE DENISE MATHIS SEMINARIO**  
**PRESIDENTA**

**Representante Legal INMOBILIARIA CENTROSUR S.A.**  
**C.I.: 090960131-2**