

# **INMOBILIARIA SALIPACI S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

#### **1. INFORMACION GENERAL**

INMOBILIARIA SALIPACI S.A.- Fue constituida el 1 de julio de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de diciembre del 1986 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador y posteriormente se trasladó al cantón Salinas de la provincia de Santa Elena. Su actividad principal es la construcción de obras civiles o arquitectónicas, públicas o privadas, así como la construcción de viviendas habitacionales del tipo vacacional.

Su domicilio principal actualmente está ubicado en la ciudad de Guayaquil, al momento no cuenta con sucursales dentro del Ecuador.

El mercado que cubre la empresa es local y provincial, principalmente en las provincias cercanas a la provincia del Guayas, se atiende a clientes de la provincia del Guayas y Santa Elena.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La empresa no negocia sus acciones en la bolsa de valores de Guayaquil o Quito.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes) en su versión traducida al 31 de diciembre del 2011.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para 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 a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como requiere la sección 10 de NIIF para Pymes, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de INMOBILIARIA SALIPACI S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera para las Pymes (NIIF para Pymes).

## **2.3 Efectivo**

Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos; así como inversiones en certificados de depósitos, disponibles a la vista.

## **2.4 Activos financieros**

Todos los activos se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren de la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: mantenidos hasta su vencimiento y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.4.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.4.2), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

### **2.4.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por el deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

#### **2.4.3 Baja en cuentas de un activo financiero**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continua reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuara reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

### **2.5 Propiedades y equipos**

#### **2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento**

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

El costo de propiedades 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 gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

#### **2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

#### **2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ITEM</u>	<u>Vida Útil (en años)</u>
Vehículos	5
Maquinarias y equipos	10
Muebles de Oficina y Equipos de oficina	10
Software y Equipos electrónicos	3

#### **2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

### **2.6 Impuestos**

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

#### **2.6.1 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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

#### **2.6.2 Impuestos Diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias 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. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleado las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la desestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos

reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen el registro inicial de una combinación de negocios.

## **2.7 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 o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### **2.7.1 Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

## **2.8 Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

## **2.9 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 la que la compensación sea requerida o permitida 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 presentan netos en resultados.

## 2.10 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

<b><u>NIIF</u></b>	<b><u>Titulo</u></b>	<b><u>Efectiva a partir de</u></b>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones – Compensación de Activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmienda a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía; sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

En octubre 28 del 2011, la Compañía presentó a la Superintendencia de Compañías del Ecuador el Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010, publicada en el R.O. No.498 de diciembre 31 del 2008, modificada por la Resolución No. SC.DS.G.09.006 publicada en el Suplemento del R.O. No. 94 de diciembre 23 del 2009.

El Cronograma de Implementación fue aprobado por la Junta General de Accionistas de la Compañía en Octubre 22, 2011. Los estados financieros de la Compañía ajustados a NIIF al 1 de enero del 2011 (extracontables) correspondiente al período de transición, fueron incluidos en la información presentada a la Superintendencia de Compañías, así como el compromiso de presentar bajo NIIF en diciembre del 2011, los ajustes necesarios para la conversión a las referidas normas.

A la fecha de emisión de los estados financieros, los efectos a ser registrados contablemente por la Compañía el 1 de enero del 2012 y que están relacionados con los ajustes a NIIF en el período de implementación, han sido determinados por la Compañía y aprobados por parte de la Gerencia General.

## 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF para las Pymes requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

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.

## 5. EFECTIVO

Un resumen del efectivo y sus equivalentes es como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Bancos Locales	359.56	604.35
Fondos Rotativos		
<b>Total</b>	<b>359.56</b>	<b>604.35</b>

No existen restricciones de ningún tipo en las cuentas corrientes de la compañía, ni están pignoradas con préstamos bancarios.

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Un resumen de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Clientes	424,776.48	179,806.34
Accionistas	41.13	41.13
Empleados		
(-) Estimacion para incobrables		
<b>Total</b>	<b>424,817.61</b>	<b>179,847.47</b>

Los valores de accionista corresponden a prestamos realizados.

## 7. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Crédito Tributario de I. Rta.	620.38	620.38
Crédito Tributario de I.V.A.	764.03	529.59
Impuestos por pagar - corriente	(4,365.97)	(1,125.91)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>(2,981.56)</b>	<b>24.06</b>

## 8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS Y PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>Saldo a Dic. 31, 2012</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas y/o ventas</b>	<b>Saldo a Dic. 31, 2013</b>
Terrenos	-		-	-
Edificios	-	-		-
Muebles de Oficina	-	-		-
PROPIEDADES DE INVERSION	837,679.57		(620,363.33)	217,316.24
(-) Dep. Acumulada	-	-		-
<b>Total</b>	<b>837,679.57</b>	<b>-</b>	<b>(620,363.33)</b>	<b>217,316.24</b>

Las propiedades de inversión corresponden a una unidad vacacional en el conjunto San Rafael de la ciudad de Salinas.

#### **9. OTROS ACTIVOS**

El detalle de otros activos es como sigue:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Instrumentos Financieros	24,839.72	24,839.72
Depósitos en garantía		
<b>Total</b>	<b>24,839.72</b>	<b>24,839.72</b>

#### **10. MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO Y DISPONIBLE PARA LA VENTA**

#### **11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Proveedores	876.08	198.12
Relacionadas	1,000.00	1,000.00
Acreedores varios	6,741.92	6,742.92
Anticipo de clientes	9,270.01	5,620.01

El saldo de proveedores corresponde a las compras de mercadería a crédito con un promedio de pago de 30 días.

#### **12. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Aportes al IESS y otros	288.32	252.74
Roles y Otros beneficios	4,510.48	175.98
<b>Total</b>	<b>4,798.80</b>	<b>428.72</b>

### 13. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el detalle de las obligaciones es el siguiente:

<b>Cuentas:</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Accionistas	1,891.38	891.83
Documentos por pagar	968.00	968.00
<b>Total</b>	<b>2,859.38</b>	<b>1,859.83</b>

Los préstamos de accionistas fueron otorgados por la Ab. Denia Pezo e Ing Felipe Pezo

El documento por pagar corresponde a provisiones para jubilación patronales y para desahucio.

### 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

**14.1 Capital social.**- Está constituido por 70,700.32 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad de la Denia Zúñiga de Pezo (49.14%), Ab. Denia Pezo (22.38%), Felipe Pezo Zúñiga (22.38%), Lucía Pezo Zúñiga (6.10%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 70,700.32.

### 15. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y el 12 de marzo del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### 16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración y su emisión ha sido autorizada el 26 de marzo de 2014.