

INMOBILIARIA MERCANTIL LEOKARMICH S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2.012

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros intermedios se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Base de presentación.- La compañía lleva su contabilidad de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, y es preparada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, esquema que es reglamentado a través de la Resolución No 8.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, donde se estableció el plazo para la implementación de las NIIF y su programa de aplicación para las Compañías; por tanto, los Estados financieros intermedios adjuntos están presentados de conformidad con las normas referidas y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000, fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses que se constituye en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Entidad (moneda funcional).

Los Estados financieros intermedios adjuntos fueron preparados, como se explica arriba, aplicando los procedimientos y las políticas contables establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera, mismas que involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como, en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Uso de estimaciones contables.- De acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, estas requieren 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 intermedios. 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 reales finales.

Caja y equivalentes de efectivo.- Para propósito de los flujos de efectivo, la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos liquidables y convertibles en efectivo de forma inmediata, consecuentemente, el efectivo en caja y bancos son valores que se tienen, más que para propósitos de inversión o similares, para cumplir los compromisos de pago a corto plazo.

Cuentas por cobrar a clientes.- Son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. La provisión por deterioro se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar.

Valuación de propiedades.- Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea, este método de depreciación refleja el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del

activo. Cabe recalcar, que el importe depreciable de los activos es distribuido de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Los terrenos no se deprecian.

Esta depreciación se computa a partir del momento en que los activos son puestos en servicio. Los gastos de mantenimiento y reparación se cargan al estado de resultados del período en que se incurren en dichos gastos.

Inversiones a largo plazo – Otros activos y Cargos diferidos .- Se constituye por las inversiones efectuadas por cuenta de la Compañía, inversiones en infraestructura destinadas al mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado de la ciudad de subvenciones recibidas del Gobierno. Tal como lo establece la NIC 20, las subvenciones relacionadas con activos son subvenciones del gobierno cuya concesión implica que la entidad beneficiaria deberá comprar, construir o adquirir de cualquier otra forma activos fijos. Para las subvenciones del Gobierno que son transferencias de activos no monetarios (terrenos u otros recursos) para uso de la Compañía, se deberá determinar el valor razonable de cada activo no monetario y contabilizar tanto la subvención como cada activo por el correspondiente valor razonable.

Documentos por pagar, Obligaciones a largo plazo.- Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado.

Otros pasivos corrientes y Gastos acumulados por pagar.- Los estados financieros intermedios se preparan sobre la base de acumulación o del devengo contable, por tanto, los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren (y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente de efectivo). Los beneficios sociales incluidos en gastos acumulados por pagar son beneficios a los empleados que comprenden retribuciones establecidas por la Ley, que la Compañía proporciona a los trabajadores a cambio de sus servicios.

El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado. Si la cantidad ya pagada, que corresponde al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

Provisión para Jubilación patronal y Desahucio.- La Compañía reconoce una provisión para jubilación equivalente al valor presente de la obligación del plan de pensión de beneficios definidos a la fecha del balance, calculado anualmente por actuarios independientes usando el método de unidad de crédito proyectado y hipótesis actuariales sobre factores de decremento del plan por muerte, invalidez y rotación de los trabajadores.

El valor presente de la obligación por el plan de pensión de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando las tasas de interés de Títulos del Gobierno Nacional.

Activo o pasivo por Impuesto a la renta diferido.- El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, usando el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros intermedios de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), excepto cuando es probable que la diferencia temporaria no se revertirá en el futuro previsible.

El impuesto a la renta diferido se lo determina usando tasas tributarias y legislación y legislación que ha sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta diferido pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Documentos y cuentas por pagar a relacionadas y no relacionadas.- Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se registran inicialmente a su valor justo y posteriormente se valorizan al costo amortizado de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

Reconocimiento de Ingresos.- Se registran en base a la emisión de las facturas a los usuarios y constituyen el valor justo de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en

el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de devoluciones, rebajas y/o descuentos.

Reconocimiento de Costos y Gastos.- Se registran en base a las adquisiciones, compras, pagos de los diferentes bienes y/o servicios en que incurre la Compañía para operar.