

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SALINAS GUERRERO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE 2012

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Constructora Inmobiliaria Salinas Guerrero Cía. Ltda., fue constituida el 22 de abril del año 2010 en la ciudad de Loja – Ecuador. Su actividad económica principal es alquiler comercial de bien inmueble, actividades de construcción de obras civiles

El domicilio legal de la compañía se encuentra en la ciudad de Loja ciudadela La Banda, Av. 8 de diciembre 46-01

La compañía no mantiene inversiones en asociadas, operando como una sola unidad de negocios. Sus participaciones no cotizan en el mercado de valores.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento: los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución emitida por la Superintendencia de compañías No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre 2006.

Bases de medición: los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación: la moneda funcional y de presentación en la compañía es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

Estimaciones y juicios contables: la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra 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.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son

incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha: los presupuestos y proyecciones, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que la compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la administración considera la posición financiera de la Compañía, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la compañía.

La compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

Clasificación de saldos corriente y no corrientes: los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la compañía y como no corrientes, los de vencimientos superiores a dicho periodo.

3. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente al periodo presentado en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES: incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Reconocimiento y medición: Las propiedades, maquinarias y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- Costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;

- Cuando la compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- Costos por préstamos capitalizados.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros y son reconocidos en resultados.

Costos posteriores: mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Depreciación: la depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria, muebles y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad; los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedad, maquinaria muebles y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esta completado y en condiciones de ser usado.

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario

Capital social: las participaciones ordinarias (única clase de participaciones emitidas por la compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando la compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos, beneficios y el importe de los ingresos pueden valorarse con fiabilidad.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes y el importe de los ingresos pueden valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferida. El impuesto así compuesto es reconocido en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente: se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 está vigente la norma tributaria que establece el pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente su devolución al servicio de rentas internas.

Impuesto a la renta diferido: es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa del impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias , pero sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias , pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivos la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable; los pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el código de trabajo.

4. Gestión de riesgo

La compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La administración de la compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad, como se indica a continuación:

Riesgo de mercado: es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

Riesgo de la tasa de interés: la compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado. El principal pasivo financiero a largo plazo que mantiene la compañía es por el préstamo que mantiene con Banco de Loja

Riesgo del tipo de cambio: la compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los estados unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto no se encuentra expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios: los precios de la caña de azúcar se han mantenido estables durante los últimos años y no se espera incrementos significativos durante el próximo año.

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus productos se realice a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna. La necesidad de provisiones por incobrabilidad se evalúa periódicamente para los clientes más importantes.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

Riesgo de liquidez: es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

5. Eventos posteriores a la fecha de los estados financieros

Entre el 31 de diciembre de 2012 (cierre de estados financieros) y el 14 de marzo de 2012, la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 o que se requieran ajustes o revelación.