

# **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**

## **Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)**

---

### **1. INFORMACION GENERAL**

La Compañía fue constituida según escritura pública del 12 de agosto de 1992 e inscrita en registro mercantil el 01 de diciembre del año bajo el nombre de CUEVA SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

### 2.2. Moneda funcional y de presentación.

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y moneda de presentación de la Compañía.

### 2.3. Efectivo

El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Los sobregiros bancarios, en caso de que existiesen, serán presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera y en la preparación del estado de flujo de efectivo se incluyen como componente del efectivo.

### 2.4. Otras cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por los documentos y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

### 2.5. Propiedad, mobiliario y equipos

#### 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de Propiedad, mobiliario y equiposse medirán inicialmente por su costo.

El costo de Propiedad, mobiliario y equiposcomprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

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

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

Después del reconocimiento inicial, los Propiedad, mobiliario 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 período en que se producen.

### 2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

Los terrenos no se deprecian. El costo de los Propiedad, mobiliario y equiposse deprecian durante las vidas útiles estimadas 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 vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedades y equipos	20 y 10
Vehículos	5
Edificio	20

### 2.5.4 Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, mobiliario 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. Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

### **2.7. Impuestos**

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

#### **2.7.1 Impuesto corriente**

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2013 al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

### **2.10. Capital social.**

Sus accionistas son: Galicia Mejía Zevallos con 99% de las acciones, Arnao Ramírez Juana Belinda con el 1% de acciones.

### **2.11. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucra los productos que vende la Compañía se puede estimar con fiabilidad; ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la transacción, al final del período de presentación de los estados financieros.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas las condiciones siguientes requisitos:

- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;
- Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo de referencia puede ser medido con fiabilidad, y
- Los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

### 2.12. Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### 2.13. 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 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.

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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.

A continuación se presenta la estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos** - 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. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

generadoras de efectivo 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 cargo 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.

### **3.2 Estimación de valores razonables de existencias de productos terminados.**

Las existencias se valorizan al menor entre; al costo y el valor neto realizable.

Los costos de las existencias incluye; todos los costos derivados de la importación y otros costos incurridos en dicho proceso, los cuales son considerados como costo de ventas.

Todos los costos indirectos de Administración que no hayan contribuido a dar a la existencia su condición y ubicación actual como los costos de comercialización son reconocidos como gastos en el período en que se incurra.

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

### 4. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Banco del Pichincha C.A	20,385	22,140
	<u>20,385</u>	<u>22,140</u>

Al 31 de diciembre del 2014, representa valores disponibles en el Banco Pichincha C.A.

### 5. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cientes (1)	3,136	297
	<u>3,136</u>	<u>297</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, las cuentas por cobrar clientes no generan intereses y vencen en 30 días

### 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Retención de IVA	1,260	-
Retención en la fuente(1)	1,532	-
Anticipo de impuesto a la renta años anteriores	1,972	1,972
	<u>4,764</u>	<u>1,972</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta generados en el ejercicio actual.

### 7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS.

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Propiedad, mobiliario y equipos:</u>		
Terreno	474,763	470,542
Edificio	1,082,539	1,003,401
Construcciones en Proceso	66,173	-
Equipos eléctricos y oficina	1,698	1,698
Vehículos	14,990	14,990
	<u>1,640,163</u>	<u>1,490,631</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
Edificio	(308,788)	(293,535)
Equipos eléctricos y oficina	(509)	(170)
Vehículos	(3,248)	(250)
	<u>(312,545)</u>	<u>(293,955)</u>
	<u>1,327,618</u>	<u>1,196,676</u>

## ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

El movimiento del costo y depreciación acumulada de vehículos, mobiliario y equipos fueron como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

Concepto	Terrenos	Edificios	Construcciones en Proceso	Equipos Eléctricos y Oficina	Vehículos	Total
Saldo al 1 enero del 2013	470,542	1,003,401	-	-	-	1,473,943
Adiciones	-	-	-	1,698	14,990	16,688
Saldo al 31 diciembre del 2013	470,542	1,003,401	-	1,698	14,990	1,490,631
Adiciones	4,221	79,138	66,173	-	-	149,532
Saldo final al 31 diciembre del 2014	474,763	1,082,539	66,173	1,698	14,990	1640,163

Concepto	Terrenos	Edificios	Construcciones en Proceso	Equipos Eléctricos y Oficina	Vehículos	Total
Saldo al 1 enero del 2013	-	(278,282)	-	-	-	(278,282)
Adiciones	-	(15,253)	-	(170)	(250)	(15,673)
Saldo al 31 diciembre del 2013	-	(293,535)	-	(170)	(250)	(293,955)
Adiciones	-	(15,253)	-	(339)	(2,998)	(18,590)
Saldo final al 31 diciembre del	-	(308,788)	-	(509)	(3,248)	(312,545)

**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

---

2014

---

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

### 8. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Proveedores	1,555	2,112
Compañías Relacionadas (1)(Nota 16)	280,084	100,000
Accionistas (Nota 16)	-	80,000
Obligaciones patronales	-	107
Terceros (2)	37,795	37,795
Otros	5,706	500
	<u>325,140</u>	<u>220,514</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a una cuenta por pagar a la compañía Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A., los cuales no generan intereses y no presentan fechas de vencimiento.

(2) Un detalle de las principales cuentas por pagar terceros es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cruz Mejía	31,734	31,734
Deysi Govea	4,019	4,019
Luis Sandoval	2,042	2,042
	<u>37,795</u>	<u>37,795</u>

Al 31 de diciembre 2014 y 2013, las cuentas por pagar terceros, corresponden a préstamos realizados por la empresa, los cuales no generan intereses y no presentan fechas de vencimiento.

### 9. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Décimo cuarto sueldo	283	243
Décimo tercer sueldo	42	42
Vacaciones	937	687
	<u>1,262</u>	<u>972</u>

### 10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto al valor agregado	(1)	336	32
Retenciones en la fuente		4	2
		<u>340</u>	<u>34</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 incluye impuestos por pagar a la Administración Tributaria por concepto de impuesto al valor agregado como agente de percepción.

### 11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Galicia Mejía		65,000	-
	(ver Nota 16)	<u>65,000</u>	<u>-</u>

### 12. IMPUESTO A LA RENTA

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta causado, se calcula en un 22% para el año 2014 y 2013 sobre las utilidades sujetas a distribución.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(27,666)	(47,460)
Menos: 15% de participación a trabajadores	-	-
Utilidad después de participación a trabajadores	(27,666)	(47,460)
Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	(27,666)	(47,460)
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados	-	-
Impuesto mínimo	(1) 6,985	7,355

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la pérdida del ejercicio asciende a US\$ 27,666 y US\$47,460, respectivamente; motivo por el cual el valor del anticipo mínimo; se convierte en impuesto a la renta causado.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo al comienzo del año	-	-
Provisión	(6,985)	7,355
Compensación	6,985	(7,355)
Saldo al final del año	-	-

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos

**ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**

**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en dólares)**

---

tributarios los siguientes:

# **ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA**

## **Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)**

---

partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$6,000,000.

### **14. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital autorizado consiste en 20.000 de acciones de un valor nominal de US\$0.04 cada una.

### **15. RESERVAS**

Las reservas presentadas en el estado de cambios en el patrimonio corresponde a:

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de capital.- Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

### **16. RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores generados bajo la normativa anterior, están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

### **17. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

Los principales saldos con las compañías relacionadas, se desglosan como sigue

# ADMINISTRADORA INTEGRAL DE PROPIEDADES S.A. ADINPROSA

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Proveedores y otras cuentas por pagar (Nota 8)</u>		
Compañías relacionadas:		
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difare S.A.	280,084	100,000
Carlos Cueva González	-	80,000
<u>Cuentas por pagar accionistas (Nota 11)</u>		
Préstamos accionistas :		
Galicia Mejía Z.	65,000	-
	<hr/>	<hr/>
	345,084	180,000

### 18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 9 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.