

GUIMISSA C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas su principal actividad es el arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

a. Efectivo equivalente

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

b. Cuentas por cobrar comerciales

La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de 60 días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. La provisión es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados integral en el rubro Gastos de venta.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la cuenta de deterioro de activos financieros. Los recuperos posteriores de los montos previamente castigados son acreditados a Gastos de venta en el estado de resultados integral.

c. Propiedad, Planta y Equipo

Se muestra a su valor razonable menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil.

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del inmovilizado material, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionados con ciertos activos calificados. Los desembolsos beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos.

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro

d. Deterioro de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, terrenos, no están sujetos a depreciación y son evaluados anualmente en cuanto al deterioro de su valor.

Los activos que están sujetos a amortización/depreciación son revisados en cuanto al deterioro de su valor siempre que existan eventos o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor en libros sería no recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor en libros excede el valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor justo de un activo menos los costos de venta y su valor de utilización económica. Con el propósito de efectuar la evaluación en cuanto a su deterioro, los activos son agrupados considerando el menor nivel para el cual existen flujos de caja identificables en forma separada (“unidades generadoras de efectivo”). Los activos no financieros que han sufrido deterioros son revisados en cuanto a la posible reversión del deterioro en cada cierre contable.

e. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su “costo amortizado”.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del “tipo de interés efectivo”.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado consolidado de resultados integrales en la cuenta “Costos financieros”.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

Guimissa C.A. clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Préstamos que devengan intereses.
- Otros pasivos financieros.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Préstamos que devengan intereses

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que Guimissa C.A. tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Otros pasivos financieros

Esta categoría comprende principalmente la emisión de obligaciones financieras. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que Guimissa C.A. tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

f. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados por función, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto vigente para el año 2012 que es del 23% sobre la utilidad gravable.

El impuesto a la renta diferido es registrado para reconocer el efecto de las diferencias temporales entre la base tributaria de los activos y pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente. Los impuestos diferidos activos son reconocidos en la medida que exista razonable expectativa de su realización.

Para determinar el impuesto diferido se utiliza la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, se debe aplicar en el año en que los activos y pasivos por impuestos diferidos serán realizados o liquidados. En consecuencia, los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria vigente o en las tasas de impuestos deberán ser reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

g. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la renta de inmuebles en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones y descuentos.

La Compañía reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la Compañía y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la Compañía, según se describe debajo. Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido superadas. La Compañía basa sus estimados en los resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y las especificaciones de cada acuerdo comercial.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

- Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando la compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, derivados de la propiedad de los bienes, considerando todos los descuentos y devoluciones es decir se registran ventas netas.
- h. Participación de los trabajadores en utilidades

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la compañía debe reconocer a sus trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a los resultados del ejercicio.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

A continuación el efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2012,

	<u>2.012</u>
	<u>US\$</u>
Banco del Pichincha	18.341
Inversiones temporales	<u>130.000</u>
	<u>148.341</u>

NOTA 4 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012, comprenden:

	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>
<u>IMPUESTOS POR COBRAR:</u>	
Retención en la fuente años anteriores	2.705

	2.705
	=====

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR CORTO Y LARGO PLAZO

Las cuentas por cobrar a corto y largo plazo, corresponden a los valores pendientes de cobro a la Fundación de Ayuda Mircroempresarial – FUNSAMIC por la venta del inmueble de propiedad de la compañía en marzo del 2012. Esta operación está garantizada con la firma de un pagaré a la orden por US\$ 350.000, pagadero en dividendos semestrales con una tasa nominal del 6,5% y con vencimiento final en septiembre del 2014.

NOTA 6 - BENEFICIOS SOCIALES

Los beneficios sociales al 31 de diciembre del 2012, corresponden a la provisión del 15% participación trabajadores.

NOTA 7 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES“NIIF PARA PYMES”

La Resolución No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, serán de aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

De acuerdo a dicho cronograma Guimissa C.A., prepara sus estados financieros en base a NIIF para Pymes a partir del 1 de enero del 2012 y se establece el año 2011 como período de transición. Los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2012 se han considerado como los de primera aplicación de la NIIF para Pymes, presentando los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 para efectos comparativos en la misma normativa.

La transición de los estados financieros de la Compañía ha sido llevada a cabo mediante la aplicación de la Sección 35 : Transición a la NIIF para las Pymes, y considerando los ajustes de primera aplicación retroactivamente desde la fecha adoptada por Guimissa C.A., esto es al 1 de enero del 2011.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF para las Pymes, requirió de una serie de modificaciones en presentación y valuación de las normas aplicadas por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2012, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF para las Pymes son substancialmente diferentes a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 (año de transición a las NIIF para las Pymes).

**NOTA 7 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES“NIIF PARA PYMES”
(continuación)**

	REGISTROS NEC	EFECTOS 2010	<u>Efectos de transición a NIIF 2011</u>		TOTAL EFECTOS NIIF	REGISTROS NIIF				
			DEBE	HABER						
<u>ACTIVOS</u>										
CORRIENTE										
Efectivo y equivalente de efectivo		7.329,12				7.329,12				
		-----				-----				
Cuentas por cobrar										
Cuentas por cobrar clientes		1.434,73				1.434,73				
Activos por impuestos corrientes		3.085,17				3.085,17				
Otro activos no financieros corrientes		2.074,68				2.074,68				
Menos: Estimación de deterioro en cuentas por cobrar		-222,17				-222,17				
		-----				-----				
		6.372,41				6.372,41				
		-----				-----				
Total de activos corrientes		13.701,53				13.701,53				
Propiedades, vehículos y equipos - neto										
Terrenos	-	75.441,60			75.441,60	75.441,60				
Edificios	24.041,16	329.780,84			329.780,84	353.822,00				
Maquinaria y equipo	1.067,69	-1.067,69			-1.067,69	-				
Equipo de computación	1.517,41	-1.517,41			-1.517,41	-				
Depreciación acumulada edificios	-21.808,39	21.808,39		8.789,73	13.018,66	-8.789,73				
Depreciación acumulada maquinaria y equipo	-258,78	258,78			258,78	-				
Depreciación acumulada equipo de computación	-1.192,26	1.192,26			1.192,26	-				
	-----	3.366,83				420.473,87				
	-----	-----	-----	-----	-----	-----				
Total	17.068,36	425.896,77	-	8.789,73	417.107,04	434.175,40				
	=====	=====	=====	=====	=====	=====				

**NOTA 7 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES“NIIF PARA PYMES”
(continuación)**

	REGISTROS NEC	Efectos de transición a NIIF 2011			TOTAL EFECTOS NIIF	REGISTROS NIIF
		EFECTOS 2010	DEBE	HABER		
PASIVOS						
CORRIENTES						
Cuentas por pagar comerciales	651,06	-	-	-	-	651,06
Cuentas por pagar garantías arriendo	3.406,00	-	-	-	-	3.406,00
Pasivos por impuestos corrientes	-	-	-	-	-	-
Beneficios empleados corto plazo	1.627,05	-	-	-	-	1.627,05
Otros pasivos no financieros	442,26	-	-	-	-	442,26
	-----					-----
Total cuentas por pagar	6.126,37	-	-	-	-	6.126,37
Pasivos por impuestos diferidos	-	80.865,52	2.021,64	-	78.843,88	78.843,88
	-----					-----
Total de pasivos	6.126,37	-	-	-	-	84.970,25
PATRIMONIO						
Capital Suscrito	1.545,00	-	-	-	-	1.545,00
Reserva Legal	2.015,54	-	-	-	-	2.015,54
Reserva de capital	11.943,01	-11.943,01	-	-	-11.943,01	-
<u>Resultados acumulados</u>	-	-	-	-	-	-
Resultados acumulados	-4.561,56	-	-	-	-	-4.561,56
Adopción por primera vez de las NIIF	-	356.974,26	6.768,09	-	350.206,16	350.206,16
	-----					-----
Total patrimonio	10.941,99	-	-	-	-	349.205,14
	-----					-----
Total pasivo y patrimonio	17.068,36	425.896,77	8.789,73	-	417.107,04	434.175,40
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

A continuación los efectos en el patrimonio de la compañía:

**NOTA 7 - NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES“NIIF PARA PYMES”
(continuación)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>		<u>Total</u>
				<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Adopción por 1ra vez de las NIIF</u>	
Saldo bajo NEC al 31 de diciembre del 2011	1.545	11.943,01	2.015,54	-4.561,56		10.941,99
EFFECTOS AÑO 2010						
Registro del costo atribuido en Terrenos				75.441,60		
Registro del costo atribuido en Edificios				351.589,23		
Registro de activos que no cumplen con la NIIF para PYMEs				-1.134,06		
Reclasificación requerida en NIIF para Pymes		-11.943,01		11.943,01		
Impuestos diferidos				-80.865,52		
		-11.943,01		356.974,26		345.031,25
EFFECTOS AÑO 2011						
Depreciación de edificios bajo NIIF				-8.789,73		
Impuestos diferidos				2.021,64		
				-6.768,09		-6.768,09
Saldo bajo NIIF al 31 de diciembre del 2011	<u>1.545</u>	<u>-</u>	<u>2.015,54</u>	<u>-4.561,56</u>	<u>350.206,16</u>	<u>349.205,14</u>
				EFFECTO NETO EN PATRIMONIO		338.263,15