

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

1. Información general.

GOLFI S.A. es una Compañía Sociedad Anónima, radicada en el Ecuador, identificada con Registro Único de Contribuyentes número **0991297421001** e inscrita con expediente número **70929** en la Superintendencia de Compañías.

EMPRESA, tiene como objeto social:

- ❖ Actividades de Construcción de edificios en General, Actividades de Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Su oficina está ubicada en las calles Cuenca 815 y Eloy Alfaro, CC Multicomercio, Planta Alta, Local 46-47.

2. Bases de Presentación y Marco Regulatorio.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables de la EMPRESA presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

3. Políticas Contables

a. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

b. Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

• Muebles y Enseres	10	%
• Maquinarias y Equipos	10	%
• Vehículos	20	%
• Equipos de Computación	33.33	%

Nota: Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

c. Activos intangibles.

• Programas Informáticos

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

d. Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados (gastos).

e. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo según las disposiciones legales vigentes. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

f. Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (USD \$) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

g. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

h. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

i. Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

j. Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

k. Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

l. Impuesto a las ganancias

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

m. Beneficios a los empleados.

El pasivo proveniente de obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley

n. Vacaciones del personal por Pagar

La entidad reconoce un pasivo por el período de vacaciones devengados por el personal vigente al cierre de cada estado financiero, que tengan derecho a este beneficio, de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Este pasivo se clasifica dentro del pasivo corriente, en el rubro Cuentas por Pagar.

o. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arriendo de locales, y parqueos. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos.

La entidad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, no se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Las ventas se reconocen en función del precio fijado del canon de arriendo, y al volumen de locales y parqueos arrendados. Se asume que no existe un componente de financiación, dado que las ventas se realizan con un bajo periodo medio de cobro, lo que está en línea con la práctica del mercado.

- **Ingresos por intereses**

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

p. Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

4. Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros, de acuerdo con normas internacionales, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

a. Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

- Vehículos	5
- Maquinarias y Equipos	10
- Muebles y Enseres	10
- Equipos de Computación	3

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. Propiedades, Planta y Equipo.

La composición del rubro y sus correspondientes saldos brutos y depreciación acumulada, reportados bajo NEC y NIIF/NIC, está agrupada por los siguientes conceptos:

Propiedades, Planta y Equipos	Saldo Inicial 01-01-2011	MOVIMIENTOS DEL AÑO		Saldo Final al: 31-12-2012
		Débitos	Créditos	
Propiedades, Planta y Equipo	122386.03		85582.95	208968.98
- Depreciación Acumulada	-74985.35	-25106.58		-100091.93
Total Propiedades, Planta y Equipos:	47400.68	-25106.58	85582.95	108877.05

Propiedades de inversion	Saldo Inicial 01-01-2011	MOVIMIENTOS DEL AÑO		Saldo Final al: 31-12-2012
		Débitos	Créditos	
Propiedades de Inversión				
Edificios	8,668,675.78			7,590,462.55
- Depreciación Acumulada	-1,300,558.74	-392042.13	1,300,558.74	-392,042.13
Total Propiedades de Inversión	7,368,117.04	-392042.13	1300558.74	7,198,420.42

De acuerdo con la práctica de la industria, la entidad asegura los activos más significativos. Entre los riesgos asegurados se incluyen los daños en elementos de propiedades, planta y equipo, con las consecuentes interrupciones en el negocio que éstas conllevan. La entidad considera que el actual nivel de cobertura es, en general, adecuado para los riesgos inherentes a su actividad.

6. Activos Corrientes.

a. Efectivo y Equivalentes de Efectivos

El detalle del efectivo y equivalente de efectivo de la entidad al 31 de Diciembre de 2012, clasificados por clases es el siguiente:

	31/12/2012
	Efectivo y Equivalentes de Efectivo
Caja-Bancos Locales	381.043.22
Inversiones Corrientes	1'632.084.18
Totales	2'013.127.40

a. Deudores Comerciales.

La composición de este rubro en el período al 31 de Diciembre de 2012, es la siguiente:

Descripción	31/12/2012
	Deudores Comerciales Corriente
Cuentas por Cobrar Clientes	1'025.841.97
Totales	1'025.841.97

7. Pérdida de valor de activos

La entidad efectúa anualmente, o siempre que existan indicios de que se haya producido una pérdida de valor, una valoración de sus activos intangibles,

elementos de propiedades, planta y equipo u otros activos fijos, con objeto de determinar si se ha producido un deterioro en el valor de los mismos.

8. Patrimonio Neto

a) Capital social

El capital social suscrito al 31 de Diciembre de 2012, está representado por **800.000** acciones correspondiente a 1,00 dólares, cada una totalmente suscrita y pagada.

b) Reservas

Se clasifican en este rubro patrimonial las Reservas Legal, Facultativa y de Capital reconocidas por las leyes expedidas por los organismos de control.

c) Utilidades Acumuladas.

El rubro Utilidades Acumuladas al 31 de Diciembre de 2011, respecto al 31 de Diciembre de 2010, si tuvo variaciones.

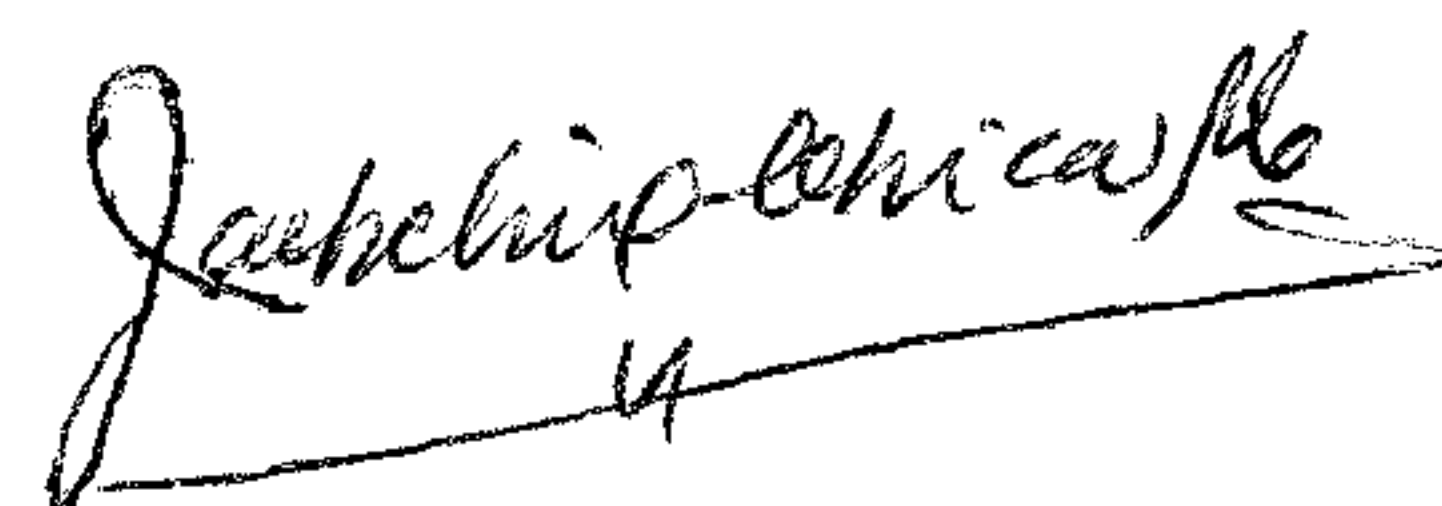
9. Préstamos que Devengan Intereses

Los préstamos que devengan intereses al 31 de Diciembre de 2012 ascienden a **USD. \$2'302.380.06**

10. Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2012 y el 10 de Abril del 2013, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.

GOLFI S.A. es una de las compañías del segundo Grupo que aplican NIIF a partir del 2011; y, en nuestro caso aplica NIFF completas.



CBA. Jackeline Chica M.
Reg. C.O. 15795