NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

1. Información General

ESPAGNOLI S.A., es una sociedad anónima que tiene como principal actividad económica el arrendamiento de bienes inmuebles.

1.1. Base de presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de ESPAGNOLI S.A..; al 31 de Diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) que han sido emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) desde el 1 de Enero de 2012, para lo cual pasó por un período de transición comprendido entre el 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2012, han sido aprobados en reunión de accionistas el día 15 de Marzo del 2013.

1.1.1. Cambios en políticas contables

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

En el análisis realizado en el año de transición se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

La aplicación de la nueva normativa contable NIIF, incurre más que en nada en cambios de parámetros contables para lo cual la compañía ha adaptado el esquema del plan de cuentas bajo los formatos estándares publicados por el ente regulador, Superintendencia de Compañías a través de su portal web.

1.1.2. Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se miden al dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad, de acuerdo a la sección 30 "Moneda Funcional de la Entidad" en su párrafo 30.2 de la NIIF para PYMES.

1.2. Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de operación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad para la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité directivo encargado de la toma de decisiones estratégicas.

1.3. Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas con regularidad, dichas estimaciones contables son reconocidas en el período en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro sobre el que tengan efecto.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

- ✓ Estimación de la vida útil de propiedad, planta y equipos.
- ✓ Cálculo del valor razonable de los componentes de propiedades, planta y equipos.
- ✓ Provisiones para cuentas incobrables.

- ✓ La vida útil de los activos materiales e intangibles.

- ✓ Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- ✓ Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- ✓ Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
- ✓ Las provisiones en base a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras)
- ✓ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones.
- ✓ Impuestos diferidos.
- ✓ Valor razonable de los instrumentos financieros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

1.3.1. Explicación resumida de los ajustes de conversión de NEC a NIIF Para PYMES.

a) Normativa Contable Aplicada

Los estados financieros de la compañía ESPAGNOLI S.A.; se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF para PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel tal como lo establece la Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición – Párrafo 2.30) y Sección 3 Presentación de los Estados Financieros (Presentación razonable – Párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la compañía.

Las NIIF Para PYMES establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada una de las secciones de NIIF Para PYMES vigentes en la fecha de presentación de las mismas.

b) Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía ESAPGNOLI S.A.; Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los Estados financieros de las Pequeñas y Medianas Entidades – Párrafo 2.3.) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Para PYMES.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los estados financieros del primer año de aplicación de las NIIF Para PYMES, es decir, año 2012.

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras locales y del exterior, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como Obligaciones con Instituciones Financieras, en el pasivo corriente.

2.2. Documentos y Cuentas por Cobrar

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

2.3. Activos por Impuestos Corrientes

Los Activos por Impuestos Corrientes reflejan los saldos de los importes que la compañía reconoce en calidad de Créditos Tributarios para ser usados a favor de la empresa en futuras liquidaciones de pago de Impuestos ya sean estos por Impuesto al Valor Agregado (IVA) o Impuesto a la Renta (IR)

2.4. Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión son bienes inmuebles que se mantienen con la finalidad de generar plusvalía o rentas provenientes de su arrendamiento. En apego a la sección 16 de NIIF para PYMES, estas propiedades se medirán por su valor razonable para lo cual aplicará la mejor estimación fiable que se pueda obtener sin costo o esfuerzo desproporcionado ya sea mediante un avalúo técnico realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías o el avalúo que consta en el documento de pago de impuestos prediales emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Cuando no se pueda medir el valor razonable de las propiedades de inversión, sin costo o esfuerzo desproporcionado, éstas serán registradas al costo y como un componente de Propiedades, Planta y Equipos.

Las propiedades de inversión no se deprecian, sus cambios en valor razonable se registrarán en el resultado del período en que se reconozcan.

2.5. Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado

2.6. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas por el Servicio de Rentas Internas. La gerencia evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

2.7. Beneficios a los empleados

(a) Indemnizaciones por desahucio

Las indemnizaciones por desahucio se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La entidad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada. Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptarán la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

(b) Beneficios Sociales a Empleados y Participación en Utilidades.

La entidad reconoce los beneficios sociales a empleados y participaciones en las utilidades generadas al cierre de cada ejercicio económico en base a lo establecido en el Código de Trabajo vigente en el Ecuador y a las disposiciones que para el efecto emita el ente regulador el cual es el Ministerio de Relaciones Laborales.

2.8. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación. La entidad basa sus estimaciones de devolución en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, el tipo de transacción y las circunstancias específicas de cada acuerdo.

a) Prestación de Servicios
La entidad presta los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles. Los costos de estos servicios son normalmente pagados en efectivo dentro de los 5 primeros días de cada mes.

3. Ingresos de Actividades Ordinarias

Un detalle de los Ingresos de Actividades Ordinarias, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Prestación de Servicios – Alquiler	7.200,00	7.200,00
Otros Ingresos Ordinarios	79.109.23	80.149.49
Total de Ingresos de Actividades Ordinarias	**86.309.23**	**87.349.49**

4. Participación Trabajadores

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el detalle de la participación del 15% de la Utilidad del Ejercicio 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
15% Participación Utilidades	**9.440,26**	**10384.91**

5. Gasto de Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de Participación de Trabajadores la tarifa del 23% de Impuesto a la Renta, o una tarifa del 13% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades.

Un detalle del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Utilidad Contable	**53.494.83**	**58.847.83**
(-) Participación Trabajadores 15%	9.440,26	10.384.91
(+) Gasto no Deducible	0,00	0,00

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Un detalle del Efectivo y Equivalentes al efectivo, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Caja Bancos	135.669.61	123.322.95
Total de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**135.669.61**	**123.322.95**

7. Activos Financieros

Un detalle de los Activos Financieros, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionados	0.00	0.00
Total de Activos Financieros	**0.00**	**0.00**

8. Activos por Impuestos Corrientes

Un detalle de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
		5.408.91
Credito Tributario a Favor Empresa	7.351.04	
Credito Tributario Iva	201.60	151.20
Total de Activos por Impuestos Corrientes	**7.552.64**	**5.560.11**

9. Propiedades de Inversión

Un detalle de las Propiedades de Inversión, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

Propiedades de Inversión	**Saldo al 31/12/12**	**Adiciones y/o deducciones**	**Saldo al 31/12/11**
Terrenos	180.662.40	71.930.40	108.732.00
Edificios	117.456.87	-17140.02	134.596.89
Suman	**375.764,04**	**28.128,04**	**243.328.89**
(-) Depreciación Acumulada	-39.522.04	-5.872.84	-33.649.20
Total Propiedades de Inversión	**258.597.23**	**48.917.34**	**209.679.69**

El incremento en Edificios surge del reconocimiento del valor de mercado del bien inmueble tomando como base el avalúo comercial que consta en el documento de pago de los impuestos prediales emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, la Superintendencia de Compañías, permite usar esta fuente de información como una base fiable para el reconocimiento del valor de mercado de los inmuebles.

10. Obligaciones con Instituciones Financieras.

Un detalle de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Sobregiros Bancarios	0.00	0,00
Total de Obligaciones con Instituciones Financieras	**0.00**	**0,00**

11. Otras Obligaciones Corrientes

Este rubro agrupa las obligaciones contraídas con otros entes distintos a los proveedores comerciales, tal es el caso de la administración tributaria, instituciones de seguridad social, así como también cuentas por pagar por beneficios sociales y participación de utilidades de empleados.

Un detalle de las Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Con la Administración Trib.		
Impuesto a la Renta por Pagar	3.50	3.50
Con El IESS	64.50	64.50
Por Beneficios de Ley a Empleados	341.82	49.32
Participación Trabajadores	9.440.26	10.384.91
Total de Otras Obligaciones Corrientes	**9.850.08**	**10.502.26**

12. Capital Social

El capital social de la compañía se compone de ochocientas (800) acciones ordinarias y nominativas de un valor de un dólar ($1,00) de los Estados Unidos de Norteamérica.

13. Reservas

a.- Reserva Legal

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones. La compañía no está obligada a realizar el cálculo de la Reserva Legal, ya que alcanzó el equivalente al 50% del Capital Social.

b.- Reserva Facultativa y Estatutaria

La junta general de accionistas decidió destinar el importe de $2.256,90 de las utilidades del año 2011 a Reserva Facultativa y Estatutaria.

Un detalle de la Reserva Facultativa y Estatutaria, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Reserva Facultativa y Estatutaria	40.837.20	29.067.64
Total de Reserva Facultativa y Estatutaria	**40.837.20**	**29.067.64**

14. Otros Resultados Integrales

La entidad ha realizado el respectivo ajuste por el reconocimiento del valor razonable de las Propiedades de Inversión, al 31 de Diciembre del 2012, dicho ajuste se reconoce en Otros Resultados Integrales. El detalle es el siguiente:

	2012	2011
Otros Superávit Por Revaluación (Propiedades de Inversión)	54.790.38	0,00
Total de Otros Resultados Integrales	**54.790.38**	**0,00**

15. Resultados Acumulados.

Un detalle de los Resultados Acumulados, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Ganancias Acumuladas	53.494.83	58.847.83
Reserva de Capital	54.790.38	0.00

16. Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre de 2012 y el 15 de Marzo 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.

Ing. Paolo Giovanni Llorenti Molestina
GERENTE

Econ. Mercedes Santana Bedoya
CONTADORA