

# INMOBILIARIA HERRERA S. A. COINHERSA

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

---

### 1. INFORMACION GENERAL

La compañía es una Sociedad Anónima, que fue constituida según escritura pública del 02 de abril de 1997 e inscrita en registro mercantil el 08 de mayo del mismo año, bajo el nombre de TECNINOVA S.A., El 18 de julio de 1997 cambio su denominación social a INMOBILIARIA HERRERA S.A. COINHERSA. e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de septiembre de 1997.

Su domicilio se encuentra en la ciudad de Guayaquil en las calles Los Ríos 2813 y Francisco de Marcos.

Su principal actividad es a administración, compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta general de accionistas, con fecha 06 de febrero de 2013.

### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

#### 2.1. Declaraciones de cumplimiento.

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA HERRERA S.A.COINHERSA, constituyen los primeros estados financieros que han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para las PYMES al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las NIIF para PYMES, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### 2.2. Bases de preparación.

Los estados financieros de INMOBILIARIA HERRERA S.A.COINHERSA comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

# INMOBILIARIA HERRERA S. A. COINHERSA

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

---

### 2.3. 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.

### 2.4. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### 2.5. Clientes y otras cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales clientes, empleados 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.

Los clientes y otras cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas y se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro de valor.

### 2.6. Propiedad, mobiliario y equipos

#### 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, mobiliario y equipos comprenden 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.

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

Después del reconocimiento inicial, la 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.

# INMOBILIARIA HERRERA S. A. COINHERSA

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

---

### 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

Los terrenos no se deprecian. El costo de propiedad, mobiliario y equipos se 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.

### 2.7. Impuestos

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

**2.7.1 Activos por impuestos corrientes** – Representa retenciones en la fuente del impuesto a la renta y crédito tributario generado por pago del anticipo de este impuesto.

### 2.8. Capital social.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

### 2.9. 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.

### 2.10. 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.

## 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF

# INMOBILIARIA HERRERA S. A. COINHERSA

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

---

### **PARA LAS PYMES).**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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

#### **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

Representa el flujo disponible que posee la entidad y que se encuentran depositados en sus cuentas bancarias en bancos locales y cajas.

# INMOBILIARIA HERRERA S. A. COINHERSA

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

### 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Anticipo de impuesto a la renta	1.702,53	888,51	74,5
	<b>1.702,53</b>	<b>888,51</b>	<b>74,5</b>

### 7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<u>Propiedad, mobiliario y equipos:</u>			
Terrenos	0,00	34.682,10	34.682,10
Edificios	0,00	104.046,30	104.046,30
	<b>0,00</b>	<b>138.728,40</b>	<b>138.728,40</b>

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

Concepto	Terreno	Edificios	Total
Saldo inicial 31 diciembre del 2010	34.682,10	104.046,30	138.728,40
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 diciembre del 2011	34.682,10	104.046,30	138.728,40
Adiciones	-	-	-
Bajas	34.682,10	104.046,30	-
Saldo final al 31 diciembre del 2012	-	-	-

# INMOBILIARIA HERRERA S. A. COINHERSA

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

### 8. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Cuentas por Pagar Accionistas	12,44	15.599,50	15.599,50
	12,44	15.599,50	15.599,50

### 9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital autorizado consiste en 55.000 acciones de un valor nominal de US\$0.04 cada una.

### 10. RESERVAS

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

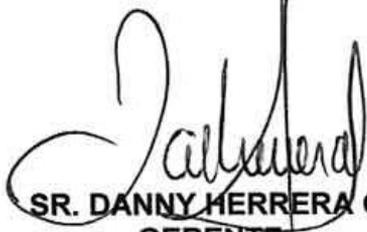
Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su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

Reserva facultativa.- Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de accionistas.

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.

Reserva por valuación. Corresponde a los saldos originados por el reavalúo de activos.

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.

  
SR. DANNY HERRERA GORDILLO  
GERENTE

  
C.P.A. YADIRA GARZÓN  
CONTADORA

