

DORICO S.A.

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL.-

Dorico S.A. es una compañía domiciliada en Guayaquil- Ecuador, constituida el 29 diciembre de 1983 aprobada por resolución 12778 del 20 de diciembre de 1983 sus oficinas actualmente se encuentran ubicadas en Av. Juan Tanca Marengo KM 4.5 2do Pasaje 32 N.O. y calle 18 H N.O. teniendo como actividad económica principal compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, su número de Ruc es el #1790614255001 y Expediente #8425.

2. BASES DE ELABORACIÓN.-

Los Estados Financieros de la compañía se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la compañía. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes de la compañía se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los valores reconocidos en los estados financieros son detallados en este documento.

3. POLÍTICAS CONTABLES.-

Las políticas contables han sido aplicadas en los Estados Financieros de la compañía consistentemente en cada uno de los rubros expresados a continuación:

Efectivo y equivalente de efectivo Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo rápidamente. Nota 5.

Deudas Comerciales y otras cuentas por cobrar Se miden a valor razonable y corresponden a valores por cobrar a clientes por venta de propiedades y arriendos, así como otras cuentas por cobrar como préstamos o anticipos entregados. Son basados en condiciones de crédito normales y no generan interés. Nota 6.

Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta se reconoce cuando se entregan los servicios, y se traspasan los derechos de propiedad de los bienes inmuebles. Los valores recibidos por los clientes, previo a la venta, son registrados como anticipo en el estado de situación hasta que se perfeccione la venta a través de la escritura de compraventa o cuando se transfiere sustancialmente al comprador los riesgos y beneficios sobre dichos inmuebles. El ingreso de actividades ordinarias y arriendos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrado.

Costos por préstamos Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren. Los préstamos relacionados no generan interés, ni tienen fecha de vencimiento específica.

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

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Cualquier diferencia o pérdida en la venta de un elemento de propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre el valor de venta y el valor en libros del elemento) se reconoce en los resultados de la compañía.

- a. **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.**- Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la que el activo está completamente instalado y en condiciones de ser usado. La compañía determinó un valor residual del 10% del valor del costo de adquisición de los rubros de Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian usando el método lineal en resultados con base en las vidas útiles estimadas de cada componente. **El terreno no se deprecia.**

Las vidas útiles estimadas para las propiedades plantas y equipos son las siguientes:

- Edificios (de acuerdo a la vida Útil): 10, 14, 15, 18, 40 años

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 anuales:

- Edificios (de acuerdo a la vida Útil): 10%, 7.14%, 6.67%, 5.56%, 2.5%

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.

- b. **Retiro venta de propiedades y equipos** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro propiedades es calculada como diferencia entre el precio de venta y el valor de libros del activo y reconocida en los resultados del año.

Deterioro del valor de los activos En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el valor recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su valor en libros. Si el valor recuperable estimado es inferior, se reduce el valor en libros al valor recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el valor que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar Son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se revela en la nota

10. Las cuentas por pagar comerciales son basadas en condiciones de crédito normales y no generan interés.

Impuestos

- a) **Impuesto a las ganancias** El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.
- b) **Impuesto diferido.** El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al valor máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen. El valor en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.
- c) **Impuesto corriente y diferido.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que haya surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Costos y Gastos Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Provisiones La empresa estima generar provisiones por los rubros que generarán salidas económicas futuras, que son reconocidas en el periodo económico corriente en la parte proporcional que corresponde del total de la obligación.

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.-

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del mismo año, dispuso la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en las compañías sujetas a su control. Por otro lado, mediante Resolución ADM.08199 de fecha 03 de julio de 2008, la Superintendencia ratificó el cumplimiento de la Resolución del año 2006. En vista de la complejidad de las Normas Internacionales, se emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 el día 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de ese año, mediante la cual se estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en julio del 2009 emitió las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para Pymes) dicha norma menciona que cada autoridad designada por cada país regulará quienes utilizarán NIIF completas o NIIF para Pymes, para cumplimiento de lo que antecede se emitió la Resolución SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de Enero del 2011. Finalmente se derogó la resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de Enero del 2011 y se emitió dos resoluciones que fueron publicadas en el R.O.566 del 28 de octubre del 2011:

Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 firmadas el 11 de Octubre de 2011, en la cual se expidió el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF Completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. En la mencionada resolución indica que se considerara Pymes aquellas personas jurídicas que cumplan con las siguientes condiciones: a) Montos de activos inferiores a US\$ 4,000.000. b) Registren un valor bruto en ventas anuales de hasta US\$ 5,000.000 c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Se considerará como base los estados financieros del ejercicio anterior al período de transición.

Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 firmada el 09 de septiembre de 2011, en el cual se expidió el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), Superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

Bajo estos antecedentes la compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para Pymes) en la preparación de sus estados financieros de conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO (10101).-

El efectivo y equivalente de efectivo se compone de todos los saldos de efectivo y depósitos de los cobros efectuados productos de las gestiones del negocio que son usados para gestionar cada uno de sus compromisos operativos. Al 31 Diciembre del **2012** y **2011** la compañía presenta valores disponibles en caja y en cuentas corrientes en Bancos locales Pacífico y Machala, y ST del exterior, desglosados de la siguiente manera:

Diciembre 31	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo:		
Efectivo en caja	7.91	50.00
Efectivo en Bancos Locales	21,892.56	52,482.63
Efectivo en Bancos Exterior	90,843.02	90,746.70
Total	<u>112,743.49</u>	<u>143,229.33</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS (10102)

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.-

Al 31 Diciembre del 2012 y 2011 la compañía mantiene los siguientes valores en cuentas y documentos por cobrar:

Corrientes:

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
Cuentas y Documentos por cobrar comerciales:		
Cientes No Relacionados	1,562.51	2,682.51
Total	<u>1,562.51</u>	<u>2,682.51</u>

La compañía determinó su política contable la provisión cuentas incobrables el 10% del saldo total de la cartera de recaudación al final de cada ejercicio económico.

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
<u>Provisión Cuentas Incobrables:</u>		
Saldo Inicial	268.25	45.86
Provisión del año	(156.25)	222.39
Saldo Final	<u>112.00</u>	<u>268.25</u>

Otras cuentas por cobrar

Anticipos realizados	27.26	500,027.26
----------------------	-------	------------

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (10104).-

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
Seguros Pagados por Anticipado	3,111.55	3,291.29

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (10201).-

	Terrenos	Edificios	Total
Costo			
1 de enero de 2012	3'025,130.17	2'455,826.31	5'480,956.48
Adiciones	165,417.03	592,564.15	757,981.18
Disposiciones	(15,121.36)	(116,821.66)	(131,943.02)
31 de diciembre de 2012	3'175,425.84	2'931,568.80	6'106,994.64
Depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado			
Depreciación acumulada			
De enero de 2012	0.00	- 60,325.77	- 60,325.77
31 de diciembre de 2012	0.00	-65,619.51	- 65,619.51
Valor en libros			
31 de diciembre de 2012	<u>3'175,425.84</u>	<u>2'805,623.52</u>	<u>5'981,049.36</u>

La administración al cuantificar el valor razonable de las propiedades son de costo proporcionado para la compañía por lo que se ha decidido valorizar estas partida de acuerdo a la sección 17 de las Normas Internacionales de las Información Financieras para Pymes.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS (10205) (20209).-

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
Pasivos por impuesto diferido	64,140.00	85,076.96
Activo por impuesto diferido	0.00*	0.00

10. OTROS ACTIVOS

Doc. Y Ctas por Cobrar (10206).-

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
A Compañías:	52,845.54	115,834.35

Otros Activos No Corriente (10207).-

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
BELLEVILLE	64,066.69	64,066.69
INVERSIONES (a)	17,991.00	0.00

(a) La compañía mantiene participación en acciones de la compañía Inmobiliaria de Canales Asociados del Ecuador **INCATEVSA.**, por un valor de \$ 17,991.00, detallado de la siguiente forma:

-13,493 acciones ordinarias, nominativas, de \$ 1.00 de los Estados Unidos de América cada una, numeradas del No. 641 al 800 y del 54,293 al 67,625, contenidas en el Título de Acciones No. 11 por \$ 13,493.00

-4,498 acciones ordinarias, nominativas, de \$ 1.00 de los Estados Unidos de América cada una, numeradas del No. 801 al 853 y del 67,626 al 72,070, contenidas en el Título de Acciones No. 14 por \$ 4,498.00

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (20103).-

El valor de cuentas comerciales por pagar al **31 de diciembre de 2012** incluye: sobregiros, pagos corrientes pendientes a agencias y proveedores locales.

Corrientes:

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
Cuentas y Documentos por pagar:		
Proveedores	2,470.94	4,274.43
Total	<u><u>2,470.94</u></u>	<u><u>4,274.43</u></u>

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (20107).-

<u>Corrientes:</u>	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
Beneficios de Ley y Otros	284.97	261.67
Participación Trabajadores	0.00	0.00
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	149.15	149.15
Total	<u><u>434.12</u></u>	<u><u>410.82</u></u>

13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS (20204).-

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
<u>No Corrientes:</u>		
A Compañías:		
Relacionadas Locales	4'856,230.02	4'738,867.21

14. OTROS PASIVOS (20210).-

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
<u>Otros Pasivos no Corrientes:</u>		
Valores en Garantía	52,573.54	192,408.80

15. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (41).-

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En US dólares)	
Servicios	141,005.24	26,155.12
Menos: Deducciones en Ventas	(0.00)	(0.00)
Total:	<u><u>141,005.24</u></u>	<u><u>26,155.12</u></u>

16. OTROS INGRESOS (43).-

Otros ingresos pueden incluir los intereses bancarios recibidos, utilidad en venta de activos. Para el año 2012 el valor fue de \$ 26,590.26

17. GASTO POR IMPUESTOS A LAS GANANCIAS (76).-

	<u>2012</u>	Diciembre 31 (En US dólares)	<u>2011</u>
Impuesto corriente	22,968.06		12,723.08
Impuesto diferido (nota 8)	64,140.00		85,076.96
Total	<u>88,205.09</u>		<u>97,800.04</u>

El impuesto a las ganancias se calcula al 23 por ciento (24 por ciento en el 2011) de la ganancia evaluable estimada para el año.

El gasto por impuestos a las ganancias del año 2012 es de **\$ 22,968.06** (**\$ 12,723.08** en 2011).

18. CAPITAL EN ACCIONES (301).-

El capital social al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de **US \$ 1,280.00** comprenden 3,200 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 0.40 (cuarenta centavos de dólar) cada una, completamente pagadas, emitidas y en circulación.

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.-

No han ocurrido hechos después del periodo que se informa que requieran ser revelados en el presente informe.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

Estos Estados Financieros en su conjunto fueron conocidos y aprobados por el Directorio de la compañía el 15 de marzo del 2013.



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the word "DORICO" in a bold, sans-serif font. Below the signature, there is another handwritten signature in black ink.