

INMOBILIARIA ANCAR S.A (ANCARSA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL

PERIODO DEL 2011

NOTA 1: INFORMACION GENERAL DE LA SOCIEDAD.-

Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA), es una compañía anónima constituida el 19 de agosto de 1977 con número de expediente # 9141. Con domicilio actual de la ciudad de Guayaquil-Ecuador, ubicada en la calles Luque 604 y Boyacá. Su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

La compañía se organiza de la siguiente manera:

- ✚ Junta General de Accionistas: conformada por los accionistas de la compañía. Esta junta se reúne 1 vez al año para aprobar los estados financieros de la empresa y aprobar cualquier reforma de los estatutos de la empresa. Adicionalmente esta junta se puede convocar extraordinariamente para conocer y resolver temas puntuales de la organización de conformidad con lo señalado por la Ley de Compañías.
- ✚ Un directorio: Presidido por el Sr. Antonio Andretta Cardone y conformada por los accionistas que tienen el capital suscrito y pagado.
- ✚ Representante Legal: el Sr. Antonio Andretta Cardone ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en conjunto con el vicepresidente ejecutivo de conformidad con los estatutos vigentes.

Los primeros estados financieros bajo NIIF de la entidad fueron aprobados y ordenada su publicación inmediata por la Junta General de Accionistas, cuya sesión se realizó el 31 de marzo del 2012.

NOTA 2: BASE DE PRESENTACION.-

La compañía **Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA)**, ha preparado sus primeros estados financieros en cumplimiento de las normas internacionales de información financieras NIIF para las PYMES en todos sus aspectos importantes y de aplicación para la empresa.

De acuerdo con la sección 35 de esta norma y en cumplimiento de la resolución del N0. 06.Q.ICI.0014 del 21 de agosto del 2006 y resolución No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, el organismo del control competente en el Ecuador, en este caso, la Superintendencia de Compañía; la compañía **Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA)** realizó el proceso de conversión de sus estados financieros bajo NEC hacia los primeros estados financieros bajo NIIF, determinando los ajustes extracontables correspondiente al periodo de transición. Estos estados financieros reflejan la situación financieras de **Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA)**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, los mismos que fueron aprobados por la Junta General de Accionistas, mediante sesión extraordinaria, celebrada con fecha 31 de marzo del 2012.

NOTA 3: POLITICAS CONTABLES RELEVANTES.-

La compañía **Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA)** para la clasificación, registró preparación y presentación de los estados financieros comparativos terminados el 31 de diciembre del año 2012 aplico las siguientes políticas contables más relevantes para cada una de las transacciones y eventos que afectaron al giro normal del negocio en ese periodo económico:

3.1 MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACION.-

Los estados financieros están presentados en la moneda de curso legal del Ecuador, que es dólar de los Estados Unidos de América

3.2 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES.-

Esta partida incluye el efectivo disponible en caja, los depósitos en entidades financieras y bancarias y las inversiones monetarias si las hubiere, con un vencimiento menor a 90 días.

El disponible en efectivo se lo maneja bajo la modalidad de un fondo rotativo de caja chica, para realizar compras emergentes y cuya apertura inicial y reposiciones subsiguientes son aprobados y autorizados por la Gerencia General.

Otro componente del efectivo está constituido por los saldos de los movimientos bancarios que las compañías mantienen en varias instituciones financieras nacionales para diversificar el riesgo.

Como política de control interno se realizan conciliaciones bancarias mensuales que se adjuntan a los estados financieros para mayor soporte y comprensión de los mismos. La custodia de chequeras, claves de seguridad virtual, etc., es responsabilidad conjunta entre el Contador General y Gerencia General.

3.3 ACTIVOS FINANCIEROS.-

Esta partida esta constituida por las cuentas por cobrar a los clientes locales no relacionados, a las cuentas por cobrar empleados y otros anticipos entregados. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

3.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.-

Los créditos comerciales otorgados a los clientes locales se reconocen por su precio de contrato, menos cualquier deterioro de su valor por efecto de la incobrabilidad. Los plazos concedidos para los clientes son: 30 días para los clientes no relacionados y hasta 60 días para los clientes relacionados si los hubiere.

La estimación de incobrabilidad se la realiza en función de los parámetros establecidos por la gerencia general atendiendo la particularidad de los casos, a su antigüedad, prescripción legal y capacidad real de cobro.

Los bienes vendidos a crédito y contado son amparados en los respectivos comprobantes de venta para dar sustancia a la sesión o traslado de derechos y obligaciones del comprador.

3.3.2 PRESTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS.-

Esta partida está constituida por las erogaciones entregadas a los empleados de la compañía bajo condiciones establecidas en los contratos internos de préstamos aprobados por la Gerencia General.

2.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

Se registraran como activos por impuestos corrientes, todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados como medio de pago o compensaciones de tributos como por ejemplo, las retenciones del impuesto al valor agregado, las retenciones del impuesto a la renta, a la salida de divisas y al anticipo del impuesto a la renta.

3.6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las PPE están registradas según el método del costo, es decir un elemento de PPE se contabiliza en el reconocimiento inicial al costo de adquisición. El costo de adquisición comprende su precio de compra más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento actual. Adicionalmente se incluye la estimación del costo del desmantelamiento y remoción del elemento de PPE.

En el reconocimiento posterior la PPE se registra atendiendo su costo histórico menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier ajuste por deterioro del valor en concordancia con la sección 17.-

El importe depreciable de un elemento de PPE, se conforma de la siguiente manera:

COSTO DE ADQUISICION – VALOR RESIDUAL

VIDA UTIL (EN AÑOS)

El método de depreciación utilizado por la compañía es LINEA RECTA, en donde se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que componen las PPE entre los años de vida útil estimada.

3.7 ACTIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO.-

Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA) reconoce un activo por impuestos diferidos por el impuesto por recuperar en periodos futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados. Este impuesto surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos de la entidad en el estado de situación financiera y el reconocimiento de los mismos por parte de las autoridades fiscales, y la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, procedentes de periodos anteriores.

3.8 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.-

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la compañía.

Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA), reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se pueda valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la empresa, cuando la compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones citadas anteriormente, se reconoce el ingreso.

3.9 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Se registran como cuentas por pagar, los créditos comerciales recibidos de nuestros proveedores, con vencimiento de 30 y 60 días. Esta cuenta se valoran por el importe a pagar convenio sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las cuentas por pagar se realiza parcial o totalmente cuando la compañía amortice o cancele el monto adeudado.

3.10 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.-

De conformidad con lo establecido por la NIF PYMES, la compañía **Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA)**, registra las provisiones por beneficios a empleados a liquidarse dentro de los 12 meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

Los beneficios a corto plazo de la compañía, comprenden las siguientes partidas:

- a) Sueldos, salarios,
- b) Aportaciones a la seguridad social,
- c) Vacaciones o ausencias remuneradas anuales; y
- d) Beneficios sociales de Ley.

La compañía reconoce la participación de los trabajadores en las utilidades de la entidad.

Este beneficio se calcula a la tasa del 15% sobre las utilidades liquidadas o contables de acuerdo con las disposiciones legales emanadas por el Código de Trabajo.

3.11 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS.-

Los gastos operativos, administrativos, de ventas, financieros, tales como sueldos, honorarios, comisiones, arrendamientos, servicios, intereses de financiamiento, y otros deberán ser registrados por el método del devengado.

Todos los pagos y gastos deberán ser autorizados por la gerencia general o por un funcionario delegado por la gerencia; dicho proceso deberá contar previamente con el visto bueno de verificación que se han seguido todos los procedimientos apropiados y verificando que la documentación sea la correcta y que cumpla con requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes e Venta y Retención de la Ley de Régimen Tributario Interno.

RECONOCIMIENTO DE DEPRECIACION BAJO CRITERIO NIFF:

En concordancia con lo establecido en la sección 35.10 numeral c, la compañía **Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA)**, opto por medir el importe depreciable de sus propiedades, planta y equipos por su valor razonable como costo atribuido en la fecha de transición menos el valor por efecto de deterioro y depreciación de los bienes. Para la medición del valor razonable se ha considerado para los muebles y enseres, el valor de compra o adquisición; y en los equipos de cómputo, se considero los precios de mercado activo de dichos bienes de acuerdo con sus condiciones y características a la fecha de transición.

El método de depreciación utilizado es LINEA RECTA, mediante el cual se asignan sistemáticamente a resultados el valor del activo debido a su desgaste natural a causa del uso de los mismos y que generan para la compañía beneficios económicos futuros.

A continuación se detalla la vida útil estimada de los bienes depreciables al 31 de diciembre del 2012:

ACTIVOS	VIDA UTIL (en años)
EDIFICACIONES	30-50
MUEBLES Y ENSERES	12
EQUIPO DE COMPUTACION	7
EQUIPO DE OFICINA	10

TRATAMIENTO DE LOS IMPUESTOS DIFERIDOS:

De acuerdo con lo señalado en la Sección 35.10 numeral h), **Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA)**, que adopta por primera vez la NIIF PYMES, no requiere reconocer a la fecha de transición activos ni pasivos por impuestos diferidos relacionados con diferencias entre la base fiscal y el importe en libros, toda vez que su medición o reconocimiento conlleva un costo o esfuerzo desproporcionado.

INMOBILIARIA ANCAR S.A (ANCARSA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DEL 2012

NOTA 1: INFORMACION GENERAL DE LA SOCIEDAD.-

Inmobiliaria Ancar S.A. (ANCARSA), es una compañía anónima constituida el 19 de agosto de 1977 con número de expediente # 9141. Con domicilio actual de la ciudad de Guayaquil-Ecuador, ubicada en la calles Luque 604 y Boyaca. Su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

La compañía se organiza de la siguiente manera:

- Junta General de Accionistas: conformada por los accionistas de la compañía. Esta junta se reúne 1 vez al año para aprobar los estados financieros de la empresa y aprobar cualquier reforma de los estatutos de la empresa. Adicionalmente esta junta se puede convocar extraordinariamente para conocer y resolver temas puntuales de la organización de conformidad con lo señalado por la Ley de Compañías.
- Un directorio: Presidido por el Sr. Antonio Andretta Cardone y conformada por los accionistas que tienen el capital suscrito y pagado.
- Representante Legal: el Sr. Antonio Andretta Cardone ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía en conjunto con el vicepresidente ejecutivo de conformidad con los estatutos vigentes.

Los primeros estados financieros bajo NIIF de la entidad fueron aprobados y ordenada su publicación inmediata por la Junta General de Accionistas, cuya sesión se realizó el 31 de marzo del 2012.

NOTA 2: POLITICAS CONTABLES RELEVANTES.-

La compañía **INMOBILIARIA ANCAR S.A. (ANCARSA)** para la clasificación, registró preparación y presentación de los estados financieros comparativos terminados el 31 de diciembre del año 2012 aplico las siguientes políticas contables más relevantes para cada una de las transacciones y eventos que afectaron al giro normal del negocio en ese periodo económico:

2.1 MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACION.-

Los estados financieros están presentados en la moneda de curso legal del Ecuador, que es dólar de los Estados Unidos de América

2.2 EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES.-

Esta partida incluye el efectivo disponible en caja, los depósitos en entidades financieras y bancarias y las inversiones monetarias si las hubiere, con un vencimiento menor a 90 días.

El disponible en efectivo se lo maneja bajo la modalidad de un fondo rotativo de caja chica, para realizar compras emergentes y cuya apertura inicial y reposiciones subsiguientes son aprobados y autorizados por la Gerencia General.

Otro componente del efectivo está constituido por los saldos de los movimientos bancarios que las compañías mantienen en varias instituciones financieras nacionales para diversificar el riesgo.

Como política de control interno se realizan conciliaciones bancarias mensuales que se adjuntan a los estados financieros para mayor soporte y comprensión de los mismos. La custodia de chequeras, claves de seguridad virtual, etc., es responsabilidad conjunta entre el Contador General y Gerencia General.

2.3 ACTIVOS FINANCIEROS.-

Esta partida está constituida por las cuentas por cobrar a los clientes locales no relacionados, a las cuentas por cobrar empleados y otros anticipos entregados. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.-

Los créditos comerciales otorgados a los clientes locales se reconocen por su precio de contrato, menos cualquier deterioro de su valor por efecto de la incobrabilidad. Los plazos concedidos para los clientes son: 30 días para los clientes no relacionados y hasta 60 días para los clientes relacionados si los hubiere.

La estimación de incobrabilidad se la realiza en función de los parámetros establecidos por la gerencia general atendiendo la particularidad de los casos, a su antigüedad, prescripción legal y capacidad real de cobro.

Los bienes vendidos a crédito y contado son amparados en los respectivos comprobantes de venta para dar sustancia a la sesión o traslado de derechos y obligaciones del comprador.

2.3.2 PRESTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS.-

Esta partida está constituida por las erogaciones entregadas a los empleados de la compañía bajo condiciones establecidas en los contratos internos de préstamos aprobados por la Gerencia General.

2.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

Se registrarán como activos por impuestos corrientes, todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados como medio de pago o compensaciones de tributos como por ejemplo, las retenciones del impuesto al valor agregado, las retenciones del impuesto a la renta, a la salida de divisas y al anticipo del impuesto a la renta.

2.6 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

Las PPE están registradas según el método del costo, es decir un elemento de PPE se contabiliza en el reconocimiento inicial al costo de adquisición. El costo de adquisición comprende su precio de compra más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento actual. Adicionalmente se incluye la estimación del costo del desmantelamiento y remoción del elemento de PPE.

En el reconocimiento posterior la PPE se registra atendiendo su costo histórico menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier ajuste por deterioro del valor en concordancia con la sección 17.-

El importe depreciable de un elemento de PPE, se conforma de la siguiente manera:

COSTO DE ADQUISICION – VALOR RESIDUAL

VIDA UTIL (EN AÑOS)

El método de depreciación utilizado por la compañía es LINEA RECTA, en donde se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que componen las PPE entre los años de vida útil estimada.

2.7 ACTIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO.-

INMOBILIARIA ANCAR S.A. (ANCARSA), reconoce un activo por impuestos diferidos por el impuesto por recuperar en periodos futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados. Este impuesto surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos de la entidad en el estado de situación financiera y el reconocimiento de los mismos por parte de las autoridades fiscales, y la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento, procedentes de periodos anteriores.

2.8 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.-

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la compañía.

INMOBILIARIA ANCAR S.A. (ANCARSA), reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se pueda valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la empresa, cuando la compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones citadas anteriormente, se reconoce el ingreso.

2.9 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Se registran como cuentas por pagar, los créditos comerciales recibidos de nuestros proveedores, con vencimiento de 30 y 60 días. Esta cuenta se valora por el importe a pagar convenio sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las cuentas por pagar se realiza parcial o totalmente cuando la compañía amortice o cancele el monto adeudado.

2.10 BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.-

De conformidad con lo establecido por la NIF PYMES, la compañía **INMOBILIARIA ANCAR S.A. (ANCARSA)**, registra las provisiones por beneficios a empleados a liquidarse dentro de los 12 meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios.

Los beneficios a corto plazo de la compañía, comprenden las siguientes partidas:

- e) Sueldos, salarios,
- f) Aportaciones a la seguridad social,
- g) Vacaciones o ausencias remuneradas anuales; y
- h) Beneficios sociales de Ley.

La compañía reconoce la participación de los trabajadores en las utilidades de la entidad.

Este beneficio se calcula a la tasa del 15% sobre las utilidades liquidadas o contables de acuerdo con las disposiciones legales emanadas por el Código de Trabajo.

2.11 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS.-

Los gastos operativos, administrativos, de ventas, financieros, tales como sueldos, honorarios, comisiones, arrendamientos, servicios, intereses de financiamiento, y otros deberán ser registrados por el método del devengado.

Todos los pagos y gastos deberán ser autorizados por la gerencia general o por un funcionario delegado por la gerencia; dicho proceso deberá contar previamente con el visto bueno de verificación que se han seguido todos los procedimientos apropiados y verificando que la documentación sea la correcta y que cumpla con requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes e Venta y Retención de la Ley de Régimen Tributario Interno.

RECONOCIMIENTO DE DEPRECIACION BAJO CRITERIO NIFF:

En concordancia con lo establecido en la sección 35.10 numeral c, la compañía **INMOBILIARIA ANCAR S.A. (ANCARSA)**, opto por medir el importe depreciable de sus propiedades, planta y equipos por su valor razonable como costo atribuido en la fecha de transición menos el valor por efecto de deterioro y depreciación de los bienes. Para la medición del valor razonable se ha considerado para los muebles y enseres, el valor de compra o adquisición; y en los equipos de cómputo, se considero los precios de mercado activo de dichos bienes de acuerdo con sus condiciones y características a la fecha de transición.

El método de depreciación utilizado es LINEA RECTA, mediante el cual se asignan sistemáticamente a resultados el valor del activo debido a su desgaste natural a causa del uso de los mismos y que generan para la compañía beneficios económicos futuros.

A continuación se detalla la vida útil estimada de los bienes depreciables al 31 de diciembre del 2012:

ACTIVOS	VIDA UTIL (en años)
EDIFICACIONES	30-50
MUEBLES Y ENSERES	12
EQUIPO DE COMPUTACION	7
EQUIPO DE OFICINA	10

TRATAMIENTO DE LOS IMPUESTOS DIFERIDOS:

De acuerdo con lo señalado en la Sección 35.10 numeral h), **INMOBILIARIA ANCAR S.A. (ANCARSA)**, que adopta por primera vez la NIIF PYMES, no requiere reconocer a la fecha de transición activos ni pasivos por impuestos diferidos relacionados con diferencias entre la base fiscal y el importe en libros, toda vez que su medición o reconocimiento conlleva un costo o esfuerzo desproporcionado.