

INMOBILIARIA ZOILITA S.A.

PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1 ACTIVIDAD

INMOBILIARIA ZOILITA S.A. (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Cantón Guayaquil, Provincia Guayas, el 17 de Noviembre de 1971. Tiene por objeto dedicarse a actividades de administración de bienes inmuebles.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre:	%
2012	4,1%
2011	5,4%
2010	3,3%

2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF PARA PYMES

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006, adoptó determinó la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009, por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Con fecha 20 de noviembre del 2008, se publicó la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, la cual modifica los plazos mencionados en la Resolución No. 06.Q.ICI-004, y solicita la presentación de información relacionada con este proceso.

Complementariamente la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011 dispuso que para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES;
- Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales inferior a CINCO MILLONES DE DOLARES; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

La evaluación de estas condiciones se realiza tomando como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

Así mismo, dispuso la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero de 2012, de todas aquellas personas jurídicas que cumplan con las mismas condiciones que la califican como PYMES.

Se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos o observancia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2012.

En relación con esta normativa, la compañía INMOBILIARIA ZOILITA S.A., cumple con las tres condiciones que la califican como PYMES consecuentemente con el propósito de obtener los primeros estados financieros de forma comparativa bajo NIIF para PYMES, inició el proceso de adopción conforme la información requerida en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicado en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, evaluando los procesos contables y los sistemas de información para determinar si es aplicable la determinación de ajustes contables tanto a los estados financieros al 31 de diciembre 2011 (año de transición) como para los estados financieros del ejercicio 2012. Como resultado de este proceso considerando que la compañía fue constituida el 17 de noviembre del 2010 no fue necesario el registro de ajustes ya que sus registros contables se encuentran razonablemente presentados.

Declaración de cumplimiento. A partir de enero 1 del 2012, en base a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del 11 de octubre del 2011, la Compañía declara que elabora y presenta estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), contenidas en 35 secciones más el Glosario de Términos que incluyen definiciones técnicas utilizadas por estas normas.

3 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de medición. La compañía tiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) y los estados financieros están preparados sobre la base del costo histórico los cuales se presentan a su valor razonable y disposiciones reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Compañías (Fondador y el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Efectivo y equivalentes de efectivo. Registra los recursos de liquidez que dispone la entidad para sus operaciones regulares, se registran en efectivo equivalentes de efectivo partidas como: caja y bancos.

Documentos y Cuentas por Cobrar. Los documentos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al costo.

Inventarios. Inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) Los inventarios se miden al costo o al valor realizables, el menor.

Propiedades, planta y equipo. Incluye activos que se espera utilizar por más de un periodo además que se utilicen en la prestación de servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Activos	Tasas
Equipos de Computación y software	33%
Vehículos	20%
Maquinarias y equipos	10%

Depreciación acumulada.-Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de activos a lo largo de su vida útil, consider para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad.

Cuentas y documentos por pagar a corto plazo.-Porción corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad favor de terceros.

Otras obligaciones corrientes.- Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso: pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

Cuentas y documentos por pagar a largo plazo.-Porción no corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad favor de terceros.

Capital suscrito o asignado.- Se registra el monto total del capital representado por participaciones el mismo que consta en la escritura pública inscrita en el Reg Mercantil.

Pérdidas Acumuladas.-Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de accionistas

Ganancia neta del periodo.-Se registra el saldo de las utilidades del ejercicio después de las provisiones para participación a trabajadores e impuesto renta.

Participación de Trabajadores.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados imponibles del periodo en que se devenga.

4 **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2012, efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto como sigue:

	2012 (US dólares)
Caja-Bancos	771.80
Total	771.80

5 **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2012, activos por impuestos corrientes consisten de lo siguiente:

	2012 (US dólares)
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.)	265.73
Total	265.73

6 **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Durante el año 2012, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

Cuentas	Saldo al 31-dic-11	Adiciones	Reclasif.	Saldo al 31-dic-12
		(US dólares)		
Inmuebles	9.437.80			9.437.80
Subtotal	9.437.80		0.00	9.437.80
(-) Depreciación acumulada	(3.042.47)		0.00	(3.042.47)
Total	6.395.33		0.00	6.395.33

7 **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2012, cuentas y documentos por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	2012 (US dólares)
Préstamo accionistas	367.16
Otras cuentas por pagar	1.231.51
Total	1.998.67

8 **PASIVOS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre del 2012, pasivos a largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	2012 (US dólares)
Accionista	1.00.00
Total	1.00.00

9 **CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2012, el capital de la Compañía está representado por 800 participaciones ordinarias nominativas de US\$ 1 cada una y que totala el capital suscrito y pagado en su totalidad.

Accionistas	Total (US dólares)
Alvarado Rodriguez Josefina	798.84
Regalado Alvarado Driha Tatiana	0.04
Regalado Alvarado Fidel Oswaldo	0.04
Regalado Alvarado Nidia (Hijos)	0.04
Regalado Alvarado Xanta Hivia	0.04
Total	800

10 **REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICT.008 del Suplemento R.O. No. 564 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos posteriores - La Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2012.