

# **CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

## **Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013**

### **Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes**

CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER, está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el registro mercantil del Cantón Guayaquil al 20 de julio del 2001, con un capital autorizado de US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es dedicarse a la actividad de la administración de bienes inmuebles y servicios.

### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables**

#### **Bases de presentación:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2011 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2013, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 419.716,49; los resultados del año representan una utilidad de US\$ 135.890,90, después del 15% de participación de trabajadores y del impuesto a la renta.

#### **Moneda funcional.-**

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros

#### **a) Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

# **CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

## **Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013**

### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables**

#### **Bases de presentación: continuación...)**

#### **b) Activos Financieros**

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER., clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1) Cuentas por cobrar Clientes (2) Otras Cuentas por Cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas

Al 31 de diciembre la compañía tiene liquidez, sus activos corrientes cubren el 2.26 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 45.57% (63.275% en el año 2012), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio es 5,30%

#### **c) Inventarios**

Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa; indirecta; otros costes directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

#### **d) Propiedades, planta y equipos**

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

# **CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

## **Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 del diciembre del 2013**

### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)**

#### **d.) Propiedades, plantas y equipos**

Los Activos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a los resultados del año según se incurran.

#### **e) Intereses**

Son registrados bajo el método del devengado y se originan por préstamos otorgados a la compañía.

#### **f) Cuentas comerciales a pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

#### **g) Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### **h) Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

# **CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER**

## **Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013**

### **Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)**

#### **h.) Provisiones**

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

#### **i) Beneficios a empleados**

El costo del beneficio por la reserva de la jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados se determina en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado, se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio 2013.

Al 31 de diciembre del 2010, las reservas por jubilaciones del personal y bonificación por desahucio era necesaria de conformidad con NIC19, una provisión acumulada desde años anteriores se contabilizo en el patrimonio de los accionistas cuenta Resultados Acumulados por utilidades o (perdidas) de años anteriores.

#### **j) Participación de Trabajadores en las utilidades-**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

#### **k) Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o aumento de capital.

#### **l) Resultados Acumulados – Ganancias (perdidas) acumuladas de años anteriores**

En este rubro se reflejan los resultados económicos obtenidos en años anteriores, sean ganancias o pérdidas.

# CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al diciembre del 2012

### m) Resultados Acumulados – Adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades (NIIF para las Pymes), en lo que corresponda, y que se registran en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF, que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de

Las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un solo deudor en la subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiera.

### n) Resultados del ejercicio

Corresponde al resultado ganancias o pérdidas obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

### o) Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

### Nota No. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía a diciembre del 2013 maneja dos cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que se distribuyen en:

Caja Chica	Año 2013	Año 2012
Departamento Administrac	100.00	600.00
Depto Administ-Financiero	100.00	100.00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 200.00</b>	<b>US\$ 700.00</b>

# CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013

Además al 31 de diciembre del 2013 se dispone de tres cuentas corrientes de Bancos Locales, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los servicios y pagos a proveedores.

<b>Bancos Locales</b>	<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
Banco Internacional Cta. Cte. #1000092213	US\$ 8.494.94	US\$ 352.88
Banco Bolivariano Cta. Cte. # 5233629	5.141.76	11.635.14
Banco Bolivariano Ahorro # 2530944	6.15	0.00
<b>TOTAL GENERAL EN BANCO</b>	<b>US\$ 13.642.85</b>	<b>US\$ 11.988.02</b>

### **Nota No. 4 Activos Financieros**

La compañía clasifica sus activos financieros en:

	<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
Dctos y Cuentas x Cobrar Clientes no relacionados	US\$ 621.283.18	US\$ 739.414.72
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	0.00	4.944.15
Otras Cuentas por Cobrar	11.514.16	28.750.77
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 632.797.34</b>	<b>US\$ 773.109.64</b>

#### Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes corresponde a valores adeudados por clientes que han sido otorgados a corto plazo, el saldo al 31 de diciembre del 2013 fue de US\$ 621.283.18.

#### Otras Cuentas por Cobrar

En la cuenta otras cuentas por cobrar a corto plazo, se refieren a valores otorgados para operaciones normales de la compañía.

### **Nota No. 5 Servicios y Otros pagos Anticipados**

	<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	US\$ 2.292.76	US\$ 0.00
ANTICIPO A PROVEEDORES	US\$ 79.817.21	US\$ 60.123.25
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 82.109.97</b>	<b>US\$ 60.123.25</b>

#### Anticipo a Proveedores y Contratistas

Corresponde a valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para la supervisión, administración y diversos servicios en el área legal, administrativa y financiera.

# CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013

### Nota No. 5 Servicios y Otros pagos Anticipados (Continuación)

#### Seguros pagados por adelantado

CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER., contrato los servicios de la compañía Seguros Equinoccial S.A., por una póliza de fiel cumplimiento de obligaciones, transporte interno, responsabilidad, civil, multiriesgo industrial

### Nota No. 6. Propiedades, Planta y Equipo

La compañía cuenta con Activos Fijos como Muebles y enseres, Equipos de Computación y Equipo de Oficina que son utilizados en la parte Administrativa y Operativa de la empresa.

ACTIVO FIJO	Año 2013	Año 2012	% Depreciación
Muebles y Enseres	9.975.62	7.735,62	10
Equipo de Computación	101.081.92	113.443,78	33
Equipos de Oficina	8.366.50	5.061,59	10
Vehículos	44.451.39	0.00	20
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>US\$ 163.875,43</b>	<b>US\$ 126.240,99</b>	
Menos Deprec. Acumulada	- 64.651,87	- 68.448,06	
<b>Total Activo Fijo Neto</b>	<b>US\$ 99.223.56</b>	<b>US\$ 57.792,93</b>	

### NOTA No. 7. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	Año 2013	Año 2012
DEPOSITOS EN GARANTIA	US\$ 1.120,00	US\$ 2.320,00
<b>TOTAL →</b>	<b>US\$ 1.120,00</b>	<b>US\$ 2.320,00</b>

Valores entregados a Centro Comercial La Rotonda en calidad de garantía para arriendo de local.

### NOTA No. 8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	Año 2013	Año 2011
OTRAS INVERSIONES	US\$ 72.146,67	US\$ 72.146,67
<b>TOTAL →</b>	<b>US\$ 72.146,67</b>	<b>US\$ 72.146,67</b>

Valores entregados a la compañía Acireale S.A., en calidad de aporte de capital.

# CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013

### Nota No. 9. Cuentas y Documentos por Pagar

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses:

	Año 2013	Año 2012
Proveedores	US\$ 113.300,68	US\$ 342.662,41
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 113.300,68</b>	<b>US\$ 342.662,41</b>

Cuentas por Pagar a Proveedores: en donde se registran todas las facturas por concepto de mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de administración y ventas.

### Nota No. 10. Otras obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12%, retenciones por aportes al IESS y provisiones de los beneficios sociales devengados a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2013 se detallan en el cuadro que se indica posteriormente.

Se provisiono y cancelo el impuesto a la renta por pagar del presente ejercicio por US\$ 39.685,24.

ADMINISTRACION TRIBUTARIA	Año 2013	Año 2012
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	20.573,83	39.609,14
IMP. A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	0,00	0,00
CON IESS	31.256,96	28.988,03
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	135.579,49	126.638,03
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	30.984,02	19.760,09
<b>TOTAL</b>	<b>US\$218.394,30</b>	<b>US\$214.995,29</b>

### Nota No. 11. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

De conformidad con la Nec. 19 se contrato los servicios profesionales de Actuarial Consultores Cia Ltda., compañía debidamente calificada para que determine el costo de la provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados de la compañía.

	Año 2013	Año 2012
JUBILACION PATRONAL	US\$ 70.393,77	US\$ 23.979,70
OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES	US\$ 18.941,53	US\$ 6.270,86
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 89.335,30</b>	<b>US\$ 30.250,56</b>

# CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013

### Nota No. 12. Patrimonio:

**Capital Social:** El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2013 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, queda un total de US\$ 800,00.

**Reserva Legal:** La empresa ha efectuado la reserva del 10% sobre la utilidad anual de acuerdo a lo que establece la Ley de Compañías y que no sobrepase el 50% del capital pagado, el saldo al 31 de diciembre del 2013 es de US\$ 704,78

### Resultados Acumulados – Ganancias (Perdidas acumuladas)

Esto se origina por los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2013 esta cuenta registra una utilidad de US\$ 275.610,26

### Ganancias (Perdidas)

En el ejercicio económico del año 2013 genero una utilidad por US\$ 135.890.90 después del 15% de participación de trabajadores e impuesto a la renta.

### Nota No. 13 Ingresos.-

Los ingresos por servicios administrativos efectuadas del 1 al 31 de diciembre del 2013 y que se encuentran debidamente soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el reglamento de facturación.

<b>VENTA</b>	<b>Año 2013</b>	<b>Año 2012</b>
VENTA DE BIENES	US\$2.555.011.81	US\$ 230.115,00
OTROS INGRESOS	9.359.74	16.888,05
<b>TOTAL GENERAL DE INGRESOS =&gt;</b>	<b>US\$2.564.371.55</b>	<b>US\$ 247.003,04</b>

# CORPORACION INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

## Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2013

### Nota No. 14 Egresos

#### GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

En los Gastos Administrativos se registran todos los gastos del giro propio del negocio, al 31 de diciembre del 2013 por US\$ 2.129.533,28, que representa el 91,94% sobre el total de ingresos.

	Año 2013	Año 2012
Gastos Administrativos	US\$2.331.387,85	US\$2.083.602,39
<b>TOTAL →</b>	<b>US\$2.331.387,85</b>	<b>US\$2.083.602,39</b>

#### OTROS GASTOS

Los otros egresos no operacionales alcanzaron la suma de US\$ 26.423.54.

	Año 2013	Año 2012
Otros Gastos	US\$ 26.423,54	US\$ 45.930,89
<b>Total →</b>	<b>US\$ 45.930,89</b>	<b>US\$ 45.930,89</b>



ING. RUBEN J. CHALELA SAENZ  
PRESIDENTE



ECON.DOLORES CARREÑO CORONADO  
CONTADORA GENERAL  
REG. # 0.4495