

NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS

COM PAÑÍA NIBCO S.A.

AL 31 DE DICIEM BRE DEL 2012

Nota 1 Información de la Compañía

NIBCO S.A. (en adelante, la "Sociedad"), es una sociedad anónima abierta que tiene por objeto Actividades de compra venta alquiler y explotación de Bienes Inmuebles. La adquisición de bienes raíces, para cumplir con los fines indicados. La ejecución de todos los actos, y contratos que diga relación con las finalidades anteriores o que sean complemento de ella. La Sociedad para realizar sus objetivos, podrá celebrar toda clase de actos, sin limitación alguna, sean ellos de administración o disposición de bienes que no involucre beneficios de lucro personal ni institucional en lo comercial, y relacionado con el desarrollo de actividades de Arrendamiento, entre sus accionistas.

La Sociedad fue constituida mediante escritura pública de fecha 18 de Julio del 2001, ante el Notario V Ab. Cesario L. Condo Chiriboga., del cantón Guayaquil.

Resumen da principales políticas contables.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros intermedios de la compañía NIBCO S.A. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 1), estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros intermedios.

Nota 2 Resoluciones de la Superintendencia de Compañías

1. De acuerdo a los dispuesto en la Resolución No.06.Q.ICL.004 de Agosto 21 del 2006, publicada en el R.O. No.348 de 4 de Septiembre del mismo año, reformada por la resolución No. 08.G.DSC.010 de Noviembre 20 del 2008, de la Superintendencia de Compañías, la empresa ha presentado el cronograma respectivo y aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera en la preparación de los Estados Financieros a partir del Ejercicio económico 2012, tomando como periodo de transición el año 2011
2. De acuerdo a los dispuesto en la Resolución No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 de Diciembre 30 del 2011, que con resolución No.SC.ICL.IFRS.G.11.010 del 11 de Octubre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de los mismos mes y año, entre otros, se dispuso que tipo de empresas pueden aplicar la Norma

Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) Resuelve:

- a. Normar en la Adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del Valor Razonable o Revaluación como costo atribuido, en el caso de los Bienes Inmuebles, en aplicación a la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o reevaluó, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del Impuesto Predial del año 2011, o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías

Nota 3 EFECTOS DE ADOPCION DE IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PYMES

La transición de su marco de información financiera anterior a la NIIF para las PYMES afectó su situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo presentados se muestra a continuación.

Extracto de las notas a los estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 2012.

A) Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros consolidados se han elaborado de acuerdo 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 (IASB).

Están presentados en las unidades monetarias en dólares.

Antes de 2012, los estados financieros consolidados se elaboraban de acuerdo con los PCGA de A, como fueron emitidos por las NEC Normas Ecuatorianas Contables de la transición a la NIIF para las PYMES se establecen en la nota 3 más abajo.

Nota 4 Transición a la NIIF para las PYMES

Estos estados financieros para el año finalizado el 31 de diciembre de 2012 constituyen los primeros estados financieros de la entidad que cumplen con la NIIF para las PYMES. La fecha de transición del grupo a la NIIF para las PYMES es el 1 de enero de 2012. Sus últimos estados financieros elaborados de acuerdo con las NEC correspondieron al año finalizado el 31 de diciembre de 2011.

La transición a la NIIF para las PYMES ha derivado en una cantidad de cambios en las políticas contables de la entidad comparadas con aquellas utilizadas al aplicar las NEC.

Las siguientes notas explicativas a los estados financieros describen las diferencias entre el patrimonio y los resultados presentados conforme a los PCGA de NEC los importes

presentados recientemente de acuerdo con la NIIF para las PYMES para el periodo sobre el que se informa finalizado al 31 de diciembre de 2011, y también describen el patrimonio presentado en el estado de situación financiera de apertura. Asimismo, detalla todos los cambios requeridos en las políticas contables realizados al adoptar por primera vez la NIIF para las PYMES.

En la tabla a continuación, el patrimonio determinado de acuerdo con la NIIF para las PYMES se concilia en patrimonio determinado en conformidad con las Normas Ecuatorianas Contables tanto al 1 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011 (el final del último periodo presentado en los estados financieros consolidados más recientemente conforme a NEC).

Nota5 Balances preparación y periodo.

5.1 Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera por el período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados Financieros
- Estados de Resultados Integrales por el período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Flujo de Efectivo Indirecto por el período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Los Estados Financieros de La Compañía NIBCO S.A., correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF),

La Sociedad dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal.

Los importes incluidos en los estados financieros de Compañía NIBCO S.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional).

5.2. Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

- Estados Financieros
- Propiedades, planta y equipos.
- Los terrenos y edificaciones se emplean en el giro de la Sociedad.
- Valorización y actualización
- Los elementos del activo fijo incluidos en propiedades, planta y equipos, salvo terrenos, se reconocen por su costo inicial menos depreciación y pérdidas por

deterioro acumuladas, si las hubiera. Los terrenos se presentan a sus costos iniciales netos de pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera.

El costo inicial de propiedades, planta y equipos incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Reparaciones y mantenencias a los activos fijos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

Método de depreciación

La depreciación de los activos fijos depreciables se calcula usando el método lineal.

La vida útil estimada para las construcciones es de 10 y hasta 50 años. La vida útil restante de los activos fijos depreciables se revisa, y ajusta si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo fijo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del período (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en fondo fijo y cuenta corriente bancaria. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

No existen restricciones sobre el efectivo y efectivo equivalente presentados en este rubro.

Estados Financieros

Capital emitido.

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto.

Acreedores comerciales y otras cuantas por pagar.

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad

Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene (a) una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (b) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (c) el importe se ha estimado de forma fiable.

Impuesto a las ganancias a impuestos diferidos.

El impuesto a las ganancias se registra sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Las diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (**NIIF**), son registrados como activos o pasivos no corrientes, según corresponda. Sobre estos valores, no son descontados a valor actual, independientemente de los períodos **estimados** de recuperación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, se reconocen según las tasas de impuesto que estarán vigentes en los años en que éstos se esperan sean realizadas o liquidadas.

5.3 Ganancias (pérdida) por acción.

Según la **NIC 33**, los beneficios netos por acción, se calculan dividiendo la utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el respectivo período.

NIBCO S.A. Estados Financieros

Distribución de dividendos.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad NIBCO S.A., se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio, en el cual los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con Habilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades que realiza la sociedad

Nuevos pronunciamientos contables.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera así como interpretaciones de las mismas, que no eran de cumplimiento obligatorio al 31 de diciembre de 2011.

NIIF 9: Instrumentos financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2015.
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIIF 12: Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios (Conjuntos)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13: Medición de Valor Razonable	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.

Enmienda a NIIF	Aplicación obligatoria para:
NIC 1, Presentación de Estados Financieros - Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2012.
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación - Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez - (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones -	Períodos anuales iniciados en o

Revelaciones -Transferencias de activos financieros	después del 1 de Julio de 2011 (para transferencias de activos financieros) Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013 (para modificaciones a revelaciones acerca de neteo)
---	--

La administración estima que la adopción de las Normas e interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

NOTA 6. Gestión del riesgo financiero.

Riesgo de créditos

La exposición de la sociedad al riesgo de crédito es atribuible a la pérdida financiera originado en el hecho que un cliente no cumpla con sus obligaciones, originada principalmente por los deudores por el Arrendamiento.

Riesgo de liquidez

La sociedad no se encuentra en riesgo de liquidez cuando no pueda hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos. Para hacer frente al riesgo de liquidez, la sociedad deberá orientar sus esfuerzos en la mantención de recursos líquidos disponibles, pudiendo hacer frente a las necesidades de la operación de una manera adecuada.

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado ya que no cuenta con activos o pasivos que se valoricen de acuerdo a precios de mercado (tasas de interés, tasas de cambio, precios de acciones u otros).

NOTA 7. Responsabilidad de la Información y estimaciones y criterios contables.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a la valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos, la que considera la realización de estimaciones para determinar las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideran factores de operación, y valores de acuerdo a los predios.

NOTA 8. Efectivo y equivalentes al efectivo.

El disponible corresponde a los dineros mantenidos en fondo fijo y las cuentas bancarias, su valor libro es igual a su valor razonable.

	los al	
Efectivo y equivalente al efectivo	31/12/2012	31/12/2011
Disponible	65377.61	15444.10
Total disponible	65377.61	15444.10

Estados Financieros**NOTA 9. Propiedades, plantas y equipos.**

a) Clases de propiedades, plantas y equipos, según detalle:

La composición del rubro es el siguiente:

	2012	2011
TERRENOS	62510.92	62,510.92
EDIFICIOS	232,367.38	232,367.38

b) Pérdida por deterioro del valor de los activos fijos

Para el presente ejercicio, ningún elemento del activo fijo ha presentado deterioro de su valor.

NOTA 10. Cuentas por Pagar Largo Plazo

Se reconocen inicialmente a su valor razonable, en la que se indica de que el pago se realizara a un término de cinco años sin intereses.

NOTA 11. Impuestos a la ganancias.**a. Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta se calcula sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta.

La Compañía NIBCO S.A., en el ejercicio 2012 presenta contabilizado como impuesto a la renta, un valor de 0.00

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no registra provisión por impuesto a la renta, por presentar renta líquida imponible negativa.

b. Impuesto Diferido

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no existen diferencias temporarias entre las bases tributarias y financieras (NIIF), por lo que, no existen impuestos diferidos relevantes, de haberlos, serían reconocidos en base a la normativa vigente.

NOTA 12. Transacciones entre partes relacionadas.

La Compañía NIBCO S.A. no tiene transacción de ningún tipo con partes relacionadas y no existen transacciones con personal clave de la gerencia.

NOTA 13. Patrimonio Neto.

Los movimientos experimentados por el patrimonio al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se detallan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

a. Capital Social

El capital de la Sociedad a las fechas reportadas está formado por 800 acciones, todas suscritas y pagadas. No han existido ni aumentos ni disminuciones del número de acciones durante los periodos reportados.

La caja de la sociedad se encuentra equilibrada, por lo que no se perciben requerimientos de deuda o capital adicional.

b. Dividendos

Política de dividendos:

De acuerdo a lo establecido, salvo a acuerdo diferente adoptado en Junta de Accionista por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a Reservas Facultativas

Estados Financieros

NOTA 14. Ingresos ordinarios.

Los ingresos individuales de la sociedad durante los periodos finalizados, 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

	Saldos al	
Ingresos Ordinarios	31/12/2012	31/12/2011
Arriendo de propiedades	84,742.39	105,187.49
Total ingresos ordinarios	84,742.39	105,187.49

Los ingresos ordinarios del ejercicio, se obtienen con el producto de los arriendos de locales comerciales.

NOTA 15. Contingencias y compromisos.

Garantías, Juicios y otras contingencias

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen garantías, juicios y otras contingencias significativas que revelar en los estados financieros.

Restricciones

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no está sujeta a restricciones.

NOTA 16. Medio ambiente.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía NIBCO S.A., no se encuentra afectada por desembolsos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación, y control del cumplimiento de ordenanzas, y leyes relativas a los procesos e instalaciones industriales, y cualquier otro que pudiere afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

NOTA 17. Hechos posteriores.

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que pudiesen afectar en forma significativa los saldos en ellos presentados



CONTADORA
NARCISA TORRES GUAMAN
REG. 16308