

INTERBAN INC

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2011

## INDICE

<i>Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA</i> .....	3
<i>Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO</i> .....	3
<i>Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES</i> .....	3
2.1 Bases de Presentación .....	3
2.2 Efectivo .....	4
2.3 Cuentas por cobrar .....	4
2.4 Activos Fijos .....	4
2.5 Impuestos .....	5
Impuesto a la renta corriente.....	5
Impuesto a la renta diferido.....	5
2.6 Reconocimiento de ingresos.....	5
2.7 Gastos .....	6
<i>Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)</i> .....	6
<i>Nota 5.- EFECTIVO</i> .....	7
<i>Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR</i> .....	7
<i>Nota 7.- INMUEBLES</i> .....	7
<i>Nota 8.- CUENTAS POR PAGAR</i> .....	8
<i>Nota 9.- IMPUESTOS</i> .....	8
<i>Nota 10.- PATRIMONIO</i> .....	9
<i>Nota 11.- ESTADO DE RESULTADOS</i> .....	9
<i>Nota 12.- HECHOS POSTERIORES</i> .....	10

**INTERBAN INC.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresado en dólares de E.U.A.)****Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA**

INTERBAN INC – SUCURSAL ECUADOR se protocolizó el 31 de Diciembre del 2007, como una sucursal de compañía extranjera denominada INTERBAN INC. Organizada como una sociedad anónima constituida y existente bajo las Leyes de British Virgin Islands.

Mediante resolución N° 07-G-DIC-0008522 del 29 de Diciembre del 2007, la Intendencia de Compañías de Guayaquil, le concedió el permiso para operar en el Ecuador como sucursal de compañía extranjera, se inscribió en el Registro Mercantil el 31 de Diciembre del 2007. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la compañía es el arriendo de dos oficinas.

**Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

**Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.*****2.1 Bases de Presentación***

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere el juicio de la gerencia en la aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de INTERBAN INC. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que fueron los principios contables vigentes a esa fecha; luego fueron conciliados para cumplimiento de la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Es importante indicar que las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

## **2.2 Efectivo**

El efectivo comprende al dinero disponible y a los depósitos en bancos de libre disponibilidad.

## **2.3 Cuentas por cobrar.**

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por los arriendos facturados en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

## **2.4 Activos Fijos**

Los Inmuebles están registrados al costo y constan dos oficinas existentes al 1 de enero de 2010, fecha de transición a las NIIF.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, en un período de 20 años.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

## **2.5 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

### ***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. La tasa de impuesto fue del 24% para el cierre del 2011 y en el 2010 fue del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 se puso en vigencia la norma del pago del “Anticipo mínimo de impuesto a la renta”, corresponde a la suma de los siguientes porcentajes 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, calculados sobre las cifras del año inmediato anterior.

La norma señala 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. El contribuyente puede solicitar posteriormente la devolución al Servicio de Rentas Internas cumpliendo los requisitos para el efecto.

### ***Impuesto a la renta diferido***

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes 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 aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe 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 utilidades 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 utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, 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.

## **2.6 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

## 2.7 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Según Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2011. Hasta el cierre del 2010 se emitieron estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros al cierre del 31 de diciembre de 2011 son los primeros emitidos de acuerdo con NIIF, se tiene como fecha de transición es el 1 de enero de 2010. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La diferencia entre a aplicación de las NIIF y NEC se resumen en lo siguiente:

- ✓ Cambios en las *políticas contables*, criterios de *medición* y *presentación* de los estados financieros.
- ✓ La incorporación del *estado de resultado integral*
- ✓ Un aumento de la información a través de *las notas a los estados financieros*.

A continuación el detalle y explicación de la conciliación de NEC a NIIF y su impacto en la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo:

#### Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, 2,010	Enero 1, 2,010
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	117,027	116,702
Ajustes por la conversión a NIIF		
Ajuste de activo intangible	(200)	(200)
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>116,827</u>	<u>116,502</u>

Los activos intangibles incluían valores por gastos de amortización y constitución que debieron ajustarse para cumplir con NIIF; el efecto del ajuste ocasionó una disminución en activos intangibles por \$200 y una disminución en los resultados acumulados dentro del patrimonio.

No se presentaron diferencias entre el Estado de Flujo de Efectivo de NEC a NIIF.

**Nota 5.- EFECTIVO**

	Diciembre 31,		Variación
	2,011	2,010	
Disponible	12,079	5,440	6,639
Bancos	89,358	15,751	73,607
<b>TOTAL</b>	<b>101,437</b>	<b>21,191</b>	<b>80,246</b>

Los saldos en efectivo son de libre disponibilidad y no generan intereses.

**Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR**

Los saldos de las cuentas por cobrar, cerraron de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Variación
	2,011	2,010	
Clientes	330,185	292,193	37,992
Otros			
Provisión para cuentas incobrables	(2,860)	(2,860)	0
<b>TOTAL</b>	<b>327,325</b>	<b>289,333</b>	<b>37,992</b>

Las cuentas por cobrar son locales y corresponden a saldos por cobrar por concepto de arriendos de oficinas y de financiamientos a terceros realizados en su mayoría en períodos anteriores.

**Nota 7.- INMUEBLES**

El movimiento del año fue como sigue:

	12-31-10	Adiciones	Disminuciones	12-31-11
Edificios	109,937	142,344	(142,344)	109,937
Depreciación acumulada	(16,490)	(5,497)		(21,987)
<b>TOTAL</b>	<b>93,447</b>	<b>136,847</b>	<b>(142,344)</b>	<b>87,950</b>

  

	12-31-09	Adiciones	Disminuciones	12-31-10
Edificios	109,937			109,937
Depreciación acumulada	(10,993)	(5,497)		(16,490)
<b>TOTAL</b>	<b>98,944</b>	<b>(5,497)</b>	<b>0</b>	<b>93,447</b>

El saldo de la cuenta Edificios corresponde a dos oficinas que son alquiladas a terceros.

**Nota 8.- CUENTAS POR PAGAR**

	Diciembre 31,		Variación
	2,011	2,010	
Accionistas	398,753	287,879	110,874
Anticipo de clientes	1,593	1,593	-
Beneficios sociales	296	-	296
<b>TOTAL</b>	<b>400,642</b>	<b>289,472</b>	<b>111,170</b>

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos, sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

**Nota 9.- IMPUESTOS**

	Diciembre 31,		Variación
	2,011	2,010	
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	2,701	2,447	254
Impuesto al Valor Agregado	90	-	90
<b>TOTAL</b>	<b>2,791</b>	<b>2,447</b>	<b>344</b>
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado	214	120	94
Retenciones de impuesto a la renta	8	-	8
Retenciones de IVA	29	-	29
<b>TOTAL</b>	<b>251</b>	<b>120</b>	<b>131</b>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2,011	2,010
Saldo al inicio del año	(2,447)	(1,502)
Pago del impuesto a la renta	-	29
Pago de anticipo	(419)	(651)
Retenciones en la fuente	(749)	(494)
Impuesto causado	914	171
<b>Saldo al final del año (a)</b>	<b>(2,701)</b>	<b>(2,447)</b>

**Nota 10.- PATRIMONIO**

	Diciembre 31,		Variación
	2,011	2,010	
Capital social	5,000	5,000	0
Aportes para futura capitalización	109,937	109,937	0
Resultados acumulados	3,674	1,890	1,784
<b>TOTAL</b>	<b>118,611</b>	<b>116,827</b>	<b>1,784</b>

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías y el asignado para la Sucursal es de \$ 5.000 distribuido en acciones de \$1.00 cada una.

En junio del 2008, los accionistas aportaron inmuebles consistentes en 2 oficinas ubicadas en el Edificio Torres del Norte ubicado en la Av. Miguel H. Alcívar (Kennedy Norte).

Los resultados acumulados se componen de:

	Diciembre 31,		Variación
	2,011	2,010	
Utilidades acumuladas no distribuidas	3,874	2,090	1,784
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez (Nota 3)	(200)	(200)	0
	<b>3,674</b>	<b>1,890</b>	<b>1,784</b>

**Nota 11.- ESTADO DE RESULTADOS**

	2,011	2,010	Variación
Ingresos ordinarios	23,902	26,180	(2,278)
Gastos administrativos	18,826	25,498	(6,672)
Gastos financieros	33	187	(153)
Otros	2,344	0	2,344
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>21,204</b>	<b>25,685</b>	<b>(4,481)</b>
<i>Utilidad antes de impuesto a la renta</i>	2,698	495	2,203
Impuesto a la renta (Nota 9)	914	171	743
<b>UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO</b>	<b>1,784</b>	<b>325</b>	<b>1,460</b>

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>	<u>Variación</u>
Ingresos actividades ordinarias			
Arriendos	21,360	26,180	(4,820)
Otros ingresos por financiamientos	2,542	0	2,542
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>23,902</u>	<u>26,180</u>	<u>(2,278)</u>

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

	<u>2,011</u>	<u>2,010</u>	<u>Variación</u>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	3,500	0	3,500
Aportes al IESS	753	0	753
Beneficios sociales	146	0	146
Honorarios profesionales	1,689	2,354	(665)
Mantenimiento y reparaciones	2,468	11,289	(8,821)
Transporte	9	0	9
Gastos de gestión	0	122	(122)
Impuestos, contribuciones y otros	3,700	3,739	(39)
Depreciación Propiedades, Planta y Equipo	5,497	5,497	0
Otros	1,064	2,498	(1,434)
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	33	187	(153)
<b>OTROS</b>	2,344	0	2,344
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>21,204</u>	<u>25,685</u>	<u>(4,481)</u>

#### **Nota 12.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 30 de marzo de 2012, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.