

INTERBAN INC

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2012

## 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 <i>Bases de Presentación</i> .....	3
2.2 <i>Efectivo</i> .....	4
2.3 <i>Cuentas por cobrar</i> .....	4
2.4 <i>Activos de Inversión</i> .....	4
2.5 <i>Impuestos</i> .....	4
<i>Impuesto a la renta corriente</i> .....	5
<i>Impuesto a la renta diferido</i> .....	5
2.6 <i>Reconocimiento de ingresos</i> .....	5
2.7 <i>Gastos</i> .....	5
<i>Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)</i> .....	6
<i>Nota 5.- EFECTIVO</i> .....	6
<i>Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR</i> .....	6
<i>Nota 7.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN</i> .....	7
<i>Nota 8.- CUENTAS POR PAGAR</i> .....	7
<i>Nota 9.- IMPUESTOS</i> .....	7
<i>Nota 10.- PATRIMONIO</i> .....	8
<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 2012  
(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 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 al cierre del año 2012 fueron preparados de acuerdo a 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 de Inversión**

Los Activos de inversión están registrados al costo y constan de oficinas que son alquiladas por la compañía.

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 de 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 23% para el cierre del 2012 y en el 2011 fue del 24%.

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)**

Los estados financieros al cierre del 31 de diciembre de 2011 fueron los primeros emitidos de acuerdo con NIIF.

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*.

**Nota 5.- EFECTIVO**

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Disponible	17.956.00	12.079.00	5.877.00
Bancos	106.093.00	89.359.00	16.734.00
TOTAL	124.049.00	101.438.00	22.611.00

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
	2012	2011	
Clientes	310.470.00	330.185.00	- 19.715.00
Otros	2.701.00	2.791.00	- 90.00
Provisión para cuentas incobrables	- 2.859.00	- 2.859.00	-
TOTAL	310.312.00	330.117.00	- 19.805.00

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.- PROPIEDADES DE INVERSION**

El movimiento del año fue como sigue:

	31/12/2011	Adiciones	Disminuciones	31/12/2012
Edificios	109.937.00	236.969.00		346.906.00
Depreciación acumulada	- 21.987.00	- 17.345.00		- 39.332.00
TOTAL	87.950.00	219.624.00	-	307.574.00

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

**Nota 8.- CUENTAS POR PAGAR**

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Accionistas	414.774.00	398.753.00	16.021.00
Anticipo de clientes	1.593.00	1.593.00	-
Beneficios sociales	617.00	296.00	321.00
Otras	7.107.00		
TOTAL	424.091.00	400.642.00	16.342.00

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

**Nota 9.- IMPUESTOS**

	Dic-31		Variación
	2012	211	
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente	2.701.00	2.701.00	254.00
Impuesto al Valor Agregado		90.00	90.00
TOTAL	2.701.00	2.791.00	344.00
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado		214.00	94.00
Retenciones de impuesto a la renta		8.00	8.00
Retenciones de IVA	214.00	29.00	29.00
TOTAL	214.00	251.00	131.00

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

	Dic-31	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	- 2.701.00	- 2.447.00
Pago del impuesto a la renta		-
Pago de anticipo	- 415.00	- 419.00
Retenciones en la fuente	- 749.00	- 749.00
Impuesto causado	1.164.00	914.00
Saldo al final del año	- 2.701.00	- 2.701.00

#### Nota 10.- PATRIMONIO

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Capital social	5.000.00	5.000.00	-
Aportes para futura capitalización	109.937.00	109.937.00	-
Resultados acumulados	- 34.277.00	3.674.00	1.784.00
TOTAL	80.660.00	118.611.00	1.784.00

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 oficinas ubicadas en el Edificio Torres del Norte ubicado en la Av. Miguel H. Alcívar (Kennedy Norte).

Los resultados acumulados se componen de:

	Dic-31		Variación
	2012	2011	
Resultados acumulados no distrib	3.874.00	2.090.00	1.784.00
Resultados presente ejercicio	- 37.951.00	1.784.00	
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez (Nota 3)	- 200.00	- 200.00	-
	- 34.277.00	3.674.00	1.784.00

**Nota 11.- ESTADO DE RESULTADOS**

	2,012	2,011	Variación
Ingresos ordinarios	25.878.00	23.902.00	1.976.00
Gastos administrativos	62.665.00	18.826.00	43.839.00
Gastos financieros	-	33.00	- 33.00
Otros	-	2.345.00	- 2.345.00
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>62.665.00</b>	<b>21.204.00</b>	<b>41.461.00</b>
Resultados antes de impuesto a la renta	- 36.787.00	2.698.00	- 39.485.00
Impuesto a la renta (Nota 9)	- 1.164.00	- 914.00	- 250.00
<b>RESULTADOS DEL AÑO</b>	<b>- 37.951.00</b>	<b>1.784.00</b>	<b>- 39.735.00</b>

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

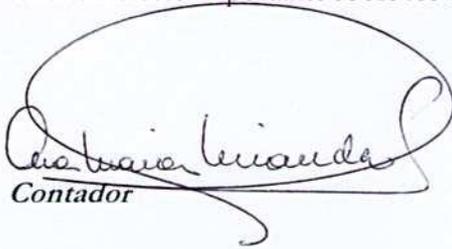
	2,012	2,011	Variación
Ingresos actividades ordinarias			
Arriendos	21.360.00	21.360.00	-
Otras rentas gravadas	4.518.00	2.542.00	1.976.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>25.878.00</b>	<b>23.902.00</b>	<b>1.976.00</b>

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

	2,012	2,011	Variación
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	8.400.00	3.500.00	4.900.00
Aportes al IESS	2.068.00	753.00	1.315.00
Beneficios sociales	350.00	146.00	204.00
Honorarios profesionales	800.00	1.689.00	- 889.00
Mantenimiento y reparaciones	29.062.00	2.468.00	26.594.00
Promoción y publicidad	119.00	-	119.00
Transporte	5.00	9.00	- 4.00
Impuestos, contribuciones y otros	3.538.00	3.700.00	- 162.00
Depreciación	17.345.00	5.497.00	11.848.00
Otros	978.00	1.065.00	- 87.00
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>-</b>	<b>33.00</b>	<b>- 33.00</b>
<b>OTROS</b>	<b>-</b>	<b>2.344.00</b>	<b>- 2.344.00</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>62.665.00</b>	<b>21.204.00</b>	<b>41.461.00</b>

**Nota 12.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 29 de marzo de 2013, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.



*Roberto Miranda*  
Contador