

INTERBAN INC

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2013

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
<i>3.1 Bases de Presentación</i>	3
<i>3.2 Efectivo.....</i>	3
<i>3.3 Cuentas por cobrar.....</i>	4
<i>3.4 Activos de Inversión.....</i>	4
<i>3.5 Impuestos</i>	4
<i>Impuesto a la renta corriente.....</i>	4
<i>Impuesto a la renta diferido.....</i>	5
<i>3.6 Proveedores y otras cuentas por pagar.....</i>	5
<i>3.7 Beneficios a los empleados Beneficios de corto plazo:.....</i>	5
<i>3.8 Reconocimiento de ingresos.....</i>	5
<i>3.9 Gastos</i>	5
<i>Nota 4.- EFECTIVO</i>	6
<i>Nota 5.- INVERSIONES</i>	6
<i>Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR.....</i>	6
<i>Nota 7.- PROPIEDADES DE INVERSION</i>	6
<i>Nota 8.- CUENTAS POR PAGAR.....</i>	6
<i>Nota 9.- IMPUESTOS.....</i>	7
<i>Nota 10.- PATRIMONIO</i>	7
<i>Nota 11.- ESTADO DE RESULTADOS</i>	8
<i>Nota 12.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.....</i>	8
<i>Nota 13.- HECHOS POSTERIORES.....</i>	8

INTERBAN INC.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(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.***3.1 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 principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

3.2 Efectivo

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

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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 22% para el cierre del 2013 y en el 2012 fue del 23%.

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.

3.6 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de la administración, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año. De lo contrario se presentan como no corrientes.

3.7 Beneficios a los empleados Beneficios de corto plazo:

Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

3.8 Reconocimiento de ingresos

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

3.9 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.- EFECTIVO

	Diciembre 31,		Variación
	2013	2012	
Disponible	2.493.00	17.956.00	- 15.463.00
Bancos	83.413.00	106.093.00	- 22.680.00
TOTAL	85.906.00	124.049.00	- 38.143.00

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

Nota 5.- INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2013, se registró inversiones a corto plazo por USD400,306 en depósitos a plazo del Banco del Pichincha a una tasa del 4.5% de interés.

Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre 31,		Variación
	2013	2012	
Clientes	299.479.00	310.470.00	- 10.991.00
Otros	2.802.00	2.701.00	101.00
Provisión para cuentas incobrables	- 2.859.00	- 2.859.00	-
TOTAL	299.422.00	310.312.00	- 10.890.00

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:

	31/12/2012	Adiciones	Disminucion es	31/12/2013
	Edificios	346.906.00	969.480.00	995.621.00
Depreciación acumulada	- 39.332.00	22.485.00	37.217.00	- 54.064.00
TOTAL	307.574.00	991.965.00	1.032.838.00	266.701.00

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

Nota 8.- CUENTAS POR PAGAR

	Dic-31		Variación
	2013	2012	
Accionistas	-	414.774.00	- 414.774.00
Anticipo de clientes	1.673.00	1.593.00	80.00
Proveedores	1.700.00	-	1.700.00
Beneficios sociales	1.409.00	617.00	792.00
Otras	-	7.107.00	- 7.107.00
TOTAL	4.782.00	424.091.00	- 419.309.00

A largo plazo, las cuentas por pagar fueron como sigue:

	Dic-31		
	2013	2012	Variación
Accionistas	933.689.00	-	933.689.00

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

Nota 9.- IMPUESTOS

	Dic-31		
	2013	2012	Variación
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	443.00	2.701.00	-
Impuesto al Valor Agregado	1.642.00		-
TOTAL	2.085.00	2.701.00	-
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado	-	-	-
Retenciones de impuesto a la renta	366.00		-
Retenciones de IVA	128.00	214.00	-
TOTAL	494.00	214.00	-

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

	Dic-31	
	2013	2012
Saldo al inicio del año	-	2.701.00
Ajuste de crédito tributario + 3 años	3.120.00	
Pago del impuesto a la renta	-	
Pago de anticipo	-	415.00
Retenciones en la fuente	-	749.00
Impuesto causado	2.117.00	1.164.00
Saldo al final del año (a)	443.00	-

Nota 10.- PATRIMONIO

	Dic-31		
	2013	2012	Variación
Capital social	5.000.00	5.000.00	-
Aportes para futura capitalización	109.937.00	109.937.00	-
Resultados acumulados	519.00	- 34.277.00	-
TOTAL	115.456.00	80.660.00	-

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		
	2013	2012	Variación
Resultados acumulados no distribuidas	-	3.874.00	-
Resultados presente ejercicio	37.030.00	-	-
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez	-	200.00	-
	519.00	- 34.277.00	-

Nota 11.- ESTADO DE RESULTADOS

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Variación</u>
Ingresos			
Arriendos	17.800.00	21.360.00	- 3.560.00
Otras rentas gravadas	3.164.00	4.518.00	- 1.354.00
Venta de activos fijos	123.628.00		123.628.00
Interes de Inversiones corto plazo	3.115.00		3.115.00
TOTAL INGRESOS	<u>147.707.00</u>	<u>25.878.00</u>	<u>- 4.914.00</u>

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

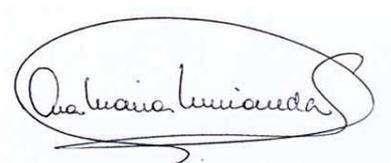
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Variación</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	12.300.00	8.400.00	3.900.00
Aportes al IESS	3.670.00	2.068.00	1.602.00
Beneficios sociales	513.00	350.00	163.00
Honorarios profesionales	4.355.00	800.00	3.555.00
Mantenimiento y reparaciones	34.084.00	29.062.00	5.022.00
Promoción y publicidad	400.00	119.00	281.00
Transporte		5.00	- 5.00
Gastos de gestión	1.466.00	-	1.466.00
Impuestos, contribuciones y otros	1.731.00	3.538.00	- 1.807.00
Depreciación	37.216.00	17.345.00	19.871.00
Otros	12.825.00	978.00	11.847.00
GASTOS FINANCIEROS		-	-
OTROS		-	-
TOTAL GASTOS	<u>108.560.00</u>	<u>62.665.00</u>	<u>45.895.00</u>

Nota 12.- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por pagar relacionadas corresponden principalmente a recursos entregados por los accionistas para el financiamiento de las propiedades, no tienen fecha de vencimiento y no causan intereses.

Nota 13.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 31 de marzo de 2014, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Contador