

# **COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.**

## **INDICE**

- I. NOTAS EXPLICATIVAS AL ESTADO DE  
SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE 2012**

# I.- NOTAS EXPLICATIVAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE 2012

## COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.

### Nota 1. Información general

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.** una sociedad anónima ecuatoriana inscrita en el Registro de Sociedades con el Número de Expediente 130831; está sujeta al control de la Superintendencia de Compañías del Ecuador constituida legalmente el 29 DE Mayo del 2008

La actividad principal de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.** es compra venta Tenencia, Corretaje, Permuta, alquiler, Agenciamiento y explotación de bienes inmuebles y Administración de Bienes inmuebles.

Sus accionistas con acciones vigentes y derecho a voto son: Bernardo Filiberto Moran Nuques propietario de Setecientas noventa y nueve acciones y Sofia Kathiuska Loayza Sanchez propietaria de una acción.

La oficina de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.** se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil, Dirección Rumichaca No. 832 y Nueve de Octubre Registro Único de Contribuyentes No. 0992564350001

### Nota 2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Empresa (*NIIF para las PYMES*) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están Presentados en las unidades monetarias del país

*Efectivo y equivalentes al efectivo*

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja.

### Nota 3. Políticas Contables

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros serán preparados bajo el principio del costo histórico y en la moneda oficial vigente en el territorio ecuatoriano, a la fecha de su preparación.

#### **REVELACIONES EN LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La información a revelarse en las notas a los Estados Financieros deberá considerar la estructura y orden que se expone a continuación:

- a) **Nota de operaciones**, donde se cubren los requerimientos de la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, la naturaleza de sus operaciones y sus principales actividades; el domicilio legal, incluyendo el correspondiente a sus áreas de operación o localización de facilidades; su forma legal, incluyendo el o los dispositivos de ley pertinentes a su creación o funcionamiento y la indicación de que **COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.** es una PYMES, y otra información breve sobre cambios fundamentales referidos a incrementos o disminuciones en su capacidad productiva, área de operaciones, entre otros;

- b) Nota sobre políticas contables, según lo indicado en el punto 1 de este documento;
- c) Notas sobre desagregación de la composición de rubros presentados en el Balance, incluyendo la información requerida por cada NIIF y por disposiciones emanadas por la entidad de control;
- d) Notas sobre otra información financiera no expuesta en el cuerpo de los estados financieros, como descripción de las cuentas patrimoniales, situación tributaria, contingencias y riesgos financieros.

## **EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE**

El efectivo y efectivo equivalente en el balance general comprende el disponible y los saldos mantenidos en bancos.

## **CUENTAS POR COBRAR Y PROVISIÓN PARA CUENTAS DE COBRANZA DUDOSA**

### **Clasificación**

Las cuentas por cobrar se clasificarán en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración.

Además, se deberá reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la empresa deberá evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se deberá presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras)

Se deberá distinguir las operaciones realizadas con Empresas del Estado y Entidades del Sector Público de aquellas realizadas con terceros, mostrando el movimiento que han tenido en el año. Tal distinción se efectuará para cada empresa del Estado y para cada entidad del Sector Público. Además, se deberá mostrar las operaciones de ganancias y pérdidas relacionadas (ventas, otros ingresos, compras, gastos, activos de corto y largo plazos).

### **Revelación**

Se revelará información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas.

### **Valuación**

Las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo.

La evaluación de la deuda deberá ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente. En el caso de empresas que por razones de sus actividades mantengan una gran cantidad de clientes, la evaluación de la deuda se efectuará de acuerdo con su antigüedad

## **EXISTENCIAS**

Se conciliarán los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

### **Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio**

Los costos financieros y la diferencia en cambio por pasivos relacionados, se llevarán a resultados del periodo en que se devenguen.

### **Valuación**

Las existencias serán valuadas al costo o valor neto de realización, el menor. La fórmula del costo deberá corresponder al costo promedio ponderado mensual. Si por el patrón de consumo de beneficios económicos, las existencias siguen el comportamiento de que salga lo primero que ingresó, optaría por utilizar la fórmula PEPS (primero en entrar, primero en salir).

En el caso de las existencias por recibir se deberán valorar al costo de adquisición.

## **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

### **Valuación**

El activo de propiedad planta y equipo se presentará a su valor de adquisición, excluyendo los costos de mantenimiento periódica, menos depreciación acumulada y deterioros acumulados. Tal costo incluirá el costo de reemplazar partes del activo fijo cuando esos costos son incurridos, si se cumplen los criterios de reconocimiento.

Las depreciaciones serán calculadas sobre los activos de propiedad, planta y equipo en explotación, en base al método de depreciación lineal, considerando los años de vida útil estimada para cada tipo de bien.

Un activo de propiedad, planta y equipo no es reconocido como tal en el momento de su enajenación o cuando no se esperen futuros beneficios económicos de su uso o venta.

Cualquier utilidad o pérdida que surge del des reconocimiento del activo, será incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es desreconocido.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación serán revisados y ajustados si corresponde, al cierre de cada ejercicio anual.

Se deberán conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Las mejoras se activarán y las reparaciones y mantenimientos se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

### **Provisiones**

Las provisiones serán reconocidas cuando la empresa tenga una obligación presente como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación y se pueda hacer una estimación confiable del monto de la obligación. El gasto relacionado con cualquier provisión será presentado en el estado de resultados neto de cualquier reembolso.

### **Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio**

Se deberá revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizarán al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación (aquel que requiere, necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

La diferencia de cambio no deberá ser reconocida como costo.

### **Revelaciones**

Se deberá revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados.

Se revelará si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

También se debe presentar un cuadro de distribución de la depreciación, y la existencia de activos entregados en garantía.

## **INTANGIBLES**

### **Reconocimiento**

Se deberán reconocer como intangibles aquellos activos que son adquiridos o se generan internamente en la medida que produzcan beneficio económico futuro y el costo del activo puede ser medido fiablemente. En el caso de un activo desarrollado internamente, debe cumplir los siguientes requisitos para ser considerado activo: técnicamente es posible completar la producción del activo intangible, de forma tal que pueda estar disponible para su uso o venta; la intención expresa de la entidad de completar el activo referido; su capacidad de utilizar o vender el activo intangible; demostrar la existencia de un mercado para la producción que genere el activo intangible o la utilidad del mismo para la entidad, disponibilidad de recursos técnicos, financieros o de otro tipo para completar el desarrollo y para usar o vender el activo; y, capacidad para medir fiablemente el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

### **Valuación**

Se deberán medir al costo de adquisición o valor revaluado menos pérdidas por desvalorización y amortización acumulada

### **Amortización**

El plazo de amortización deberá ser aquel en que se estima que el intangible contribuirá a la generación de beneficios económicos

### **Revelación**

En términos generales deberá revelarse lo siguiente: clase de activo intangible, distinguiendo vida útil y porcentaje de amortización acumulada; métodos de amortización; importe en libros bruto y amortización acumulada al inicio y al final del período; conciliación de valores en libros al inicio y al final del período incluyendo incrementos, retiros y desapropiaciones, pérdidas por deterioro, amortización. Además, intangibles que se amortizan en período mayor a veinte (20) años; restricciones a su uso y garantías de las que son objeto.

## **PÉRDIDAS POR DETERIORO**

### **Reconocimiento y medición**

Se deberá reconocer el menor valor de sus activos a través de alguno (no son los únicos) de los siguientes indicios:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

### **Revelación**

Se deberá revelar para cada clase de activos: pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados del período o en el patrimonio neto; y las reversiones de anteriores pérdidas por deterioro. Cuando sea necesario, revelar los hechos y circunstancias que condujeron al reconocimiento o reversión de tal pérdida por desvalorización.

## **COMPENSACIÓN POR TIEMPO DE SERVICIOS**

### **Registro y revelación**

La compensación por tiempo de servicios se registrará a medida que se devenga por el íntegro que se deberá pagar a los trabajadores, neto de los depósitos que se han debido efectuar según dispositivos legales. Tal situación deberá ser revelada adecuadamente en notas a los estados financieros. En políticas contables el tratamiento seguido para su registro, acumulación y pago y en la nota correspondiente el saldo a la fecha de reporte.

## **INGRESOS DIFERIDOS**

En el modelo contable de las NIC, no se reconocen Ingresos diferidos. Los pagos anticipados de clientes corresponden a un pasivo del tipo "anticipo de clientes".

## **INGRESOS**

### **Reconocimiento**

La medición de ingresos deberá realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida

En el caso de la venta de productos, el ingreso se reconocerá cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad

Con relación a los servicios, el ingreso se reconocerá cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina "método del porcentaje de terminación"; los ingresos se reconocerán en los periodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocerán ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

### **Revelación**

Se deberá revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo métodos utilizados para determinar el porcentaje de terminación de operaciones de prestación de servicios; importe de cada categoría significativa de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalía, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría

## **INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

### **Reconocimiento**

Los ingresos y gastos financieros se reconocerán utilizando la base de acumulación o devengo.

### **Revelación**

Se deberá revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se presentará la composición de los gastos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el estado de ganancias y pérdidas se presentará por la función del gasto.

## **IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES DIFERIDO**

### **Reconocimiento**

Se reconocerá el impuesto y las participaciones de los trabajadores diferidas siguiendo el método del pasivo del balance general.

### **Revelación**

Deberá revelarse en el Balance General el Impuesto diferido (activo o pasivo) y en el cuerpo del Estado de Ganancias y Pérdidas por separado el gasto (ahorro) por impuesto diferido y el componente corriente; de existir impuesto diferido reconocido directamente contra el patrimonio neto, deberá presentarse por separado

Además, se presentará en nota a los Estados Financieros una conciliación entre el gasto (ingreso) por impuesto a la renta contable con el impuesto a la renta corriente; y el monto de diferencias temporales deducibles por las cuales no se ha reconocido impuesto diferido.

## **CONTINGENCIAS**

### **Revelación**

Se presentarán aquellas que adquieren el calificativo de posibles, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos. En caso no se pueda estimar razonablemente el efecto financiero, se deberá revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

### **Nota 4. Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Mediante el Registro Oficial No. 348 y Resolución No 06.Q.ICI-004, se establece y adopta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria para todas las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías modificó los plazos en lo que tiene que ver a los registros, preparación y presentación de los estados financieros estableciéndose para este caso desde el 1 de enero del 2012, estando obligada a tomar el año 2011 como periodo de transición.

Con fecha 12 de enero del 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución No SC-Q-ICI-CPAIFRS.11.01 en la cual califica a un nuevo segmento de empresas del mercado como PYMES, en la misma que establece parámetros para esta condición, entre otros aspectos de la resolución, **COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.** por reunir todos los requisitos expuestos en dicha resolución queda calificada como PYMES, por lo tanto obligatoriamente deberá elaborar hasta el 31 de marzo del 2011 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2011 se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto bajo NIIF, al 1 de enero del 2011 y al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para **COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.** al 31 de diciembre del 2011 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

### **Nota 5. Negocio en Marcha**

**COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL NIKELAKE S. A.** A tiene la capacidad para su funcionamiento y de conformidad a la hipótesis se mantendrá en cuenta toda la información disponible sobre el futuro, que deberá cubrir al menos los doce meses siguientes a partir de la fecha de la producción. Esto se observa por la fecha de inicio a las operaciones del negocio.

### Nota 6. Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2012	2011
Caja	31.92	
Bancos	29.76	1,397.00
	<u>61.68</u>	<u>1,397.00</u>

### Nota 7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar CORTO PLAZO

Las transacciones por efectos del funcionamiento y de la puesta en marcha de la entidad según un desglose presentado.

	2012	2011
<u>Otras Cuentas por Cobrar Relacionada</u>		
BEMONU S A BEMONUSA	-	56.76
MORAN NUQUES & CIA	17,417.80	19,299.77
<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>		
<u>Dr. Bernardo Moran Nuques</u>		<u>56.76</u>
<b>TOTAL</b>	<u>17,417.80</u>	<u>19,413.29</u>

### Nota 8. Otros activos corrientes

ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS: Se clasifica como un activo corriente este grupo de activos su disposición para la venta.

	2012	2011
Oficina Edif. Previsora piso 26 Oficinas 2606	155,553.97	-
Parqueo Edif. Previsora piso 9	16,173.50	-
Parqueo Edif. Previsora piso 10	15,856.38	-
Parqueo Edif. Previsora piso 10	16,332.07	-
Inmueble Parque de la Paz	<u>50,250.62</u>	-
<b>TOTAL</b>	<u>254,166.54</u>	<u>-</u>

### Nota 9. Activos por Impuestos Corrientes

Al El saldo de Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Anticipo Impuesto a la Renta 2012	\$ 62.56	-
Retención en la fuente 2012	504.00	-
<b>TOTAL</b>	<u>566.56</u>	

### Nota 10. Otras cuentas por pagar

Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

	2012	2011
<u>Otras Cuentas por Pagar Relacionada</u>		
BEMONU S.A. BEMONUSA	5,106.76	113.52
TRANSCUT S.A.	1,433.52	1,433.52
NEGOCIOS INDUSTRIALES NEINSA	4,856.76	56.76
<u>Otras Cuentas por Pagar</u>		
Dr. Bernardo Moran Nuques	256,824.57	6,899.21
<u>Otras cuentas por pagar</u>	<u>1,142.89</u>	<u>1,800.00</u>
<b>TOTAL</b>	<u>269,364.50</u>	<u>10,303.01</u>

### Nota 11. Prestamos bancarios:

El préstamo que mantiene la entidad es con una tasa efectiva del 2 % anual y los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

	2012	2011
<u>INTERESES BANCARIOS</u>		-
BANCO DEL PICHINCHA	\$ 160.88	-
<b>TOTAL</b>	<u>160.88</u>	

### Nota 12. Pasivos por Impuestos Corrientes

Un resumen de los Pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Impuestos por pagar	-	-	71.34	71.34
TOTAL	\$ -	-	71.34	71.34

### Nota 13. Provisiones

Un resumen de las provisiones es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Décimo tercer sueldo	\$	270.38	294.86	24.58
Décimo cuarto sueldo		48.91	292.21	243.30
Aportes al IESS, IECE y SECAP	56.76	754.16	760.80	63.40
Participación de trabajadores			30.66	30.66
TOTAL	\$ 56.76	1,073.45	1,378.63	361.94

### Nota 14. Patrimonio

#### Capital Social

Los saldos al 31 de Diciembre del 2012 comprenden 3800 acciones ordinarias con un valor a la par de 1.00 UM (UN DOLAR AMERICANO) completamente integradas y emitidas.

#### Reservas

De acuerdo a lo que dispone las normas vigentes estatutarias la empresa no apropia de reservas al 1 de Enero del 2012:

#### Resultados Acumulados

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Perdida acumuladas	\$ -1.648.48	-
Resultado del Ejercicio	102.40	-1,211.72
TOTAL	-1.546.08	-1,211.72

### Nota 15. Ingresos

Los ingresos de la compañía provienen de arriendos.

	2012	2011
Arriendos de oficina	\$ 6,300.00	7,400.00
	<hr/>	<hr/>
TOTAL	6,300.00	7,400.00

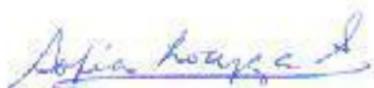
### Nota 16. Gastos por su naturaleza

Un resumen de los gastos reposado en los Estados Financieros es como sigue:

	2012	2011
Gastos Administrativos	\$ 5,356.66	4,078.96
Gastos Financieros	738.94	3,306.42
	<hr/>	<hr/>
TOTAL	6,095.60	7,385.38

### Nota 17. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los Estados Financieros en Enero 30 del 2013 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados Financieros adjuntos



**Ab. Sofia Loayza Sánchez**  
**GERENTE GENERAL**  
**Compañía Inmobiliaria del Nikelake S.A.**



**Gissela Rodríguez Solórzano**  
**Contadora**