

INMOBILIARIA BOLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INFORMACION GENERAL

Constitución y operaciones -

La Compañía fue constituida en Quito, el 28 de junio del 2011. Su objeto social es el diseño, planificación, construcción, supervisión, promoción, mantenimiento, fiscalización y comercialización de obras arquitectónicas y de ingeniería civil para viviendas, edificios, centros comerciales, condominios, plantas industriales, bodegas de almacenamiento, urbanizaciones, obras civiles, carreteras, puentes, terminales terrestres y aeroportuarios, complejos hoteleros y turísticos de infraestructura en general y demás actividades relacionadas y conexas con la rama de la construcción y diseño de exteriores, interiores y mobiliario para hogar, oficina e industria, el corretaje en la compra venta permuta, hipotecas, arrendamiento, anticresis u otros actos o contratos similares sobre bienes raíces, la comercialización, promoción, presentación, distribución comercialización, promoción representación, distribución consignación, exportación e importación de maquinaria y sus componentes, partes y accesorios para la elaboración y comercialización de mobiliarios, la representación, distribución, comercialización y venta de toda clase de materiales para la construcción, la supervisión, fiscalización y gerencia de toda clase de construcciones y proyectos inmobiliarios, la administración y supervisión de condominios, clubes, edificios, urbanizaciones y toda clases de conjuntos habitacionales o sociales, la importación exportación, compra, arrendamiento, comercialización, distribución, representación e intermediación de maquinaria liviana y pesada para la construcción, arquitectura y diseño.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en la calle Portugal E10-109 y Avda. 6 de Diciembre.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, que corresponden a los primeros estados financieros bajo NIIF y posteriormente puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de

2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2. Bases de Preparación de Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la Inmobiliaria Bolívar Agustín Chávez S.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Título de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2011
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2011
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2011
NIIF 10	'Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2011
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2011
NIIF 12	'Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2012
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos	1 de enero del 2014

<u>Norma</u>	<u>Título de cambio</u>	Aplicación obligatoria para ejercicios <u>iniciados a partir</u> <u>de:</u>
	para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye el efectivo disponible en caja, depósitos a la vista en bancos.

2.1. Activos y Pasivos Financieros

2.1.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "préstamos y cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales clientes y otras cuentas por cobrar a empleados. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables Y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar (proveedores locales y otras cuentas por pagar). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.1.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

INMOBILIARIA BOLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A. reconoce un activo o pasivo:

financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y/o cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico INMOBILIARIA BOLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A., presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) **Cuentas por cobrar comerciales (a clientes):** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la compra de frutas para mercado nacional como para el exterior. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía vende la mayor parte de sus productos a personas privadas, a un plazo de hasta 120 días, se comienza a realizar análisis de la aplicabilidad de estimaciones de deterioro para cuentas a cobrar superiores a esta fecha.
 - (ii) Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
 - (iii) **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por préstamos a empleados. Dichos saldos se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía, presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - i) operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el rubro Otras cuentas por pagar.

- ii) **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días en el caso de los proveedores locales. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de Otros ingresos (egresos) financieros.

2.2. Activos Fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación del activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
	Promedio
Edificios	54
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

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

Cuando el valor en libros de un activo fijo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un

activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.4. Deterioro de Activos No Financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

2.5. Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2012: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2012: 14%) si las utilidades son

3. Beneficios a los Empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, tasa de incremento salarial, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.6. Provisiones Corrientes

En adición a lo que se describe en 2.09, INMOBILIARIA BOLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A., registra provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones de beneficios sociales a favor de sus empleados.

ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.10).
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

Factores de riesgo operacional

Las actividades de la Compañía se exponen a los siguientes riesgos:

- a) riesgo de demora y cumplimiento de entrega de equipos por parte de sus proveedores del exterior ocasionando pérdidas en ventas de los mismos.
- b) riesgo de pérdida de inventario desde que llega la mercadería al país hasta la entrega e instalación del mismo en el recinto del cliente.
- c) riesgo de obsolescencia de inventarios por falta de gestión comercial debido a cambios de tecnología en las instalaciones del cliente, que determinen eliminación de la demanda de determinados equipos.

4. Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de INMOBILIARIA BOLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A Es coordinador a través de directrices definidas por la Gerencia General.

Las directrices establecen puntos de referencia dentro del cual se requiere que la Compañía para operar, cumpla con la exigencia de algunos parámetros. En

concreto, el uso de derivados se permite sólo para gestionar la exposición de los flujos de efectivo, partidas del estado de situación financiera, componentes del estado de resultados integrales para las fluctuaciones en las tasas de interés.

Las transacciones especulativas no están permitidas para INMOBILIARIA BÓLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A.

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) *Riesgos de mercado -*

(i) *Riesgo de cambio -*

INMOBILIARIA BOLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A. tiene una exposición limitada al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan casi exclusivamente en moneda local (Dólar de los Estados Unidos de América).

Desde el punto de vista financiero, la política de la Compañía requiere que todas las líneas de crédito bancarias y las inversiones de los activos líquidos sean realizadas en la moneda local de la Compañía.

(ii) *Riesgo de precio -*

La INMOBILIARIA BOLIVAR AGUSTIN CHAVEZ S.A. se abastece de equipos tecnológicos, suministrados por fabricantes del exterior con los cuales tiene suscrito convenios de provisión, distribución, venta e instalación con precios pre-establecidos en función de la evolución y proyección de los precios del mercado internacional.

(b) *Riesgo de crédito -*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de sus clientes que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía históricamente no ha tenido excedente de efectivo, y el flujo existente lo ha administrado como capital de trabajo que lo ha utilizado para pago de deudas de proveedores locales y del exterior.

Capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes (cuentas por cobrar comerciales e inventarios) y los pasivos a corto plazo (cuentas por pagar comerciales e impuestos por pagar).

2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de Instrumentos Financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos

3. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

- (1) La Administración de la Compañía incluye un Presidente y un Gerente que participan en las Juntas Generales de Socios, donde se toman las decisiones que rigen la administración del negocio.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino

aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2012.

Legislación sobre Precios de transferencia –

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6, 000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2011 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que ya que durante el ejercicio 2011, no se han producido transacciones con partes relacionadas por montos superiores a los establecidos en la normatividad vigente, la Compañía LB FLOWERS S.A, no está requerida de presentar el estudio de precios de transferencia.

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 comprende 5000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$1 cada una; o sea un capital de US\$ 5.000, 00

RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. En el ejercicio 2012, la Compañía aprobará y registrará la reserva legal de los ejercicios 2011.

Reserva facultativa

De conformidad con la Ley de Compañías, corresponden a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Accionistas.

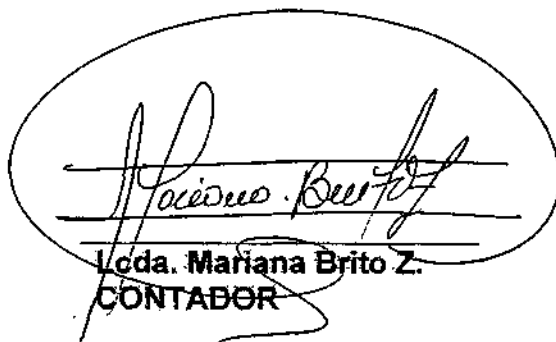
EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que; en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * *



Ing. Bolívar Chávez V.
GERENTE GENERAL



Lcda. Mariana Brito Z.
CONTADOR