

**NOTAS A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS DEL EJERCICIO  
ECONOMICO DEL 2011  
(BAJO NIFF para PYMES)**

**HANSABAU S.A.**

**(VERSION REVISADA)**



## **INFORMACION GENERAL**

**HANSABAU S.A.**, es una empresa que se dedica a la Actividad de Construcción de Obras Civiles en General, con fecha primero de diciembre del 2011, en cumplimiento de lo acordado en la Resolución No. SC.IJ.DJC.G.11.0006744, de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, dictada por el Subdirector (a) Jurídico de Compañías, Ab. Juan Brando Álvarez, el 28 de noviembre del 2011, quedó inscrita la escritura pública junto con la resolución antes mencionada, la misma que contiene la Constitución de la Compañía, de fojas 201.739 a 201.756, Registro Mercantil No.21.593.

En cumplimiento con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 DE 11/10/2011, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, en que dispone lo siguiente: **TODAS LAS EMPRESAS QUE SE CONSTITUYAN A PARTIR DEL AÑO 2011, ADOPTARÁN DIRECTAMENTE LAS NIIF**, en el caso de la compañía HANSABAU S.A. al cumplir con los parámetros de Pequeña y Mediana Empresa es decir: **ACTIVOS MENORES A \$ 4.000.000, PERSONAL OCUPADO MENOR A 200 EMPLEADOS Y VENTAS HASTA\$ 5.000.000.**

### **ADOPTACION DE LAS NIIF Y OBJETIVO DE ADOPTAR NIIF PARA PYMES**

Las NIIF son unas normas contables adoptadas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board), institución privada con sede en Londres. Y constituyen los Estándares Internacionales o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual Contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

Las NIIF, además de los EEUU son usadas en muchas partes del mundo, entre los que se incluye la Unión Europea, Hong Kong, Australia, Malasia, Pakistán, India, Panamá, Rusia, Sudáfrica, Singapur y Turquía. Al 28 de marzo de 2008, alrededor de 75 países obligaran el uso de las NIIF, o parte de ellas. Otros muchos países han decidido adoptar las normas en el futuro, bien mediante su aplicación directa o mediante su adaptación a las legislaciones nacionales de los distintos países.

El objetivo para adopción de las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF- PYMES): Durante el año 2009, la IASB publicó la versión de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (IFRS for SMES, por sus siglas en inglés). Las NIIF para PYMES son una versión simplificada de las NIIF. Las características más importantes de esta simplificación son:

Algunos temas en las NIIF-Totales son omitidos ya que no son relevantes para las PYMES típicas.

Algunas alternativas a políticas contables en las NIIF-Totales no son permitidas ya que una metodología simple está disponible para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), se estableció en 2001, como parte de la Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (Fundación IASC).



Los objetivos de la Fundación IASC y del IASB son:

Desarrollar, buscando el interés público, un único conjunto de normas contables de carácter global que sean de alta calidad, comprensibles y de cumplimiento obligatorio, que requieran información de alta calidad, transparente y comparable en los estados financieros y en otra información financiera, para ayudar a los participantes en los mercados de capitales de todo el mundo, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas;

Promover el uso y la aplicación rigurosa de esas normas;

Cumplir con los objetivos asociados con (a) y (b), teniendo en cuenta, cuando sea necesario, las necesidades especiales de las pequeñas y medianas entidades y de economías emergentes; y

Llevar a la convergencia entre las normas contables nacionales y las Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera, hacia soluciones de alta calidad.

### **Cumplimiento con la NIIF para las PYMES**

Los estados financieros han sido preparados en cumplimiento con las normas internacionales de información financiera NIIF para las pymes emitidas por el IASB.

### **BASES DE PRESENTACIÓN**

Los estados financieros han sido preparados con la base de costo histórico inicialmente y posteriormente a valor razonable.

#### **Presentación razonable**

Los estados financieros presentarán razonablemente, la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad. La presentación razonable requiere la representación fiel de los efectos de las transacciones, otros sucesos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en la Sección 2 Conceptos y Principios Generales.

Se supone que la aplicación de la NIIF para las PYMES, con información adicional a revelar cuando sea necesario, dará lugar a estados financieros que logren una presentación razonable de la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de las PYMES.

La información adicional a revelar a la que se ha hecho referencia es necesaria cuando el cumplimiento con requerimientos específicos de esta NIIF es insuficiente para permitir entender a los usuarios el efecto de transacciones concretas, otros sucesos y condiciones sobre la situación financiera y rendimiento financiero de la entidad.



## **Activos corrientes**

HANSABAU S.A. clasificará un activo como corriente cuando:

- espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o
- se trate de efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses desde de la fecha sobre la que se informa.
- HANSABAU S.A. clasificará todos los demás activos como no corrientes. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses.

## **Pasivos corrientes**

HANSABAU S.A. clasificará un pasivo como corriente cuando:

- espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la Entidad;
- mantiene el pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o
- la entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

Los estados financieros se anexan a continuación:

HANSABAU S.A.

**BALANCE GENERAL - (IMPLEMENTADO) EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2011**  
**CIFRAS EN DOLARES DE LOS EE UU DE NORTEAMERICA**  
**IMPACTO ESTIMADO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AJUSTES BAJO NIIFS (PYMES)**

|  | SALDOS BAJO<br>NIFF AL<br>31/12/2011 | REF | AJUSTES<br>DEBITOS | AJUSTES<br>CREDITOS | (Para enero 1o. - 2012)<br>SALDOS BAJO<br>NIFF (PYMES) AL<br>31/12/2011 |
|--|--------------------------------------|-----|--------------------|---------------------|---|
| <b>ACTIVOS</b>                         |                                      |     |                    |                     |   |
| <b>CORRIENTE</b>                       | -                                    |     |                    |                     |   |
| CAJA Y BANCOS                          | 800                                  | 1   |                    |                     | 800   |
| CUENTAS POR COBRAR                     | -                                    |     |                    |                     | -   |
| DOCUMENTOS POR COBRAR                  | -                                    |     |                    |                     | -   |
| INVENTARIOS                            | -                                    |     |                    |                     | -   |
| MERCADERIAS EN TRANSITO                | -                                    |     |                    |                     | -   |
| ANTICIPO DE IMPUESTOS                  | -                                    |     |                    |                     | -   |
| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (ACTIVO      | -                                    |     |                    |                     | -   |
| OTROS ACTIVOS (INC. CTAS X LIQUIDAR)   | -                                    |     |                    |                     | -   |
| ACTIVO DIFERIDO                        | -                                    |     |                    |                     | -   |
| PROVISIONES Y OTROS                    | -                                    |     |                    |                     | -   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                   | <b>800</b>                           |     |                    |                     | <b>800</b>  |
| <b>PASIVOS TOTALES</b>                 | -                                    |     |                    |                     | -   |
| CTAS Y DOC. POR PAGAR PROVEEDORES      | -                                    |     |                    |                     | -   |
| 15% TRABAJADORES                       | -                                    |     |                    |                     | -   |
| IMPUESTO RENTA POR PAGAR               | -                                    |     |                    |                     | -   |
| OTRAS CTAS Y DOC. POR PAGAR            | -                                    |     |                    |                     | -   |
| <b>PATRIMONIO</b>                      |                                      |     |                    |                     |   |
| CAPITAL SOCIAL                         | 800                                  | 2   |                    |                     | 800   |
| RESERVAS                               | -                                    |     |                    |                     | -   |
| APORTE DE SOCIOS O ACC.                | -                                    |     |                    |                     | -   |
| Resultados acumulados por ajustes NIIF | -                                    |     |                    |                     | -   |
| RESULTADOS ACUM. EJERCICIOS ANTERIO    | -                                    |     |                    |                     | -   |
| RESULTADOS DEL EJERCICIO               | -                                    |     |                    |                     | -   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                |                                      |     |                    |                     | <b>800</b>  |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>       | <b>800</b>                           |     | -                  | -                   | <b>800</b>  |

CHU HUNG ANA CECILIA  
REPRESENTANTE LEGAL

CPA. DE LA TORRE GALLO ALEJANDRA GRACIELA  
CONTADORA

HANSABAU S.A.

ESTADOS FINANCIEROS - ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2011  
CIFRAS EN DOLARES DE LOS EE UU DE NORTEAMERICA

IMPACTO ESTIMADO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AJUSTES BAJO NIIF (PYMES)

|  | SALDOS BAJO<br>NIIF AL<br>31/12/2011 | NOTAS | AJUSTES<br>DEBITOS | AJUSTES<br>CREDITOS | SALDOS BAJO<br>NIIF (PYMES) AL<br>31/12/2011 |
|--|--------------------------------------|-------|--------------------|---------------------|--|
| INGRESOS                                 |                                      |       |                    |                     |  |
| INGRESOS VENTAS                          |                                      |       |                    |                     |  |
| INGRESOS VENTAS MERCADERIA               |                                      |       |                    |                     |  |
| OTRO INGRESOS                            |                                      |       |                    |                     |  |
|  | Subtotal                             |       |                    |                     |  |
| (Menos) DEVOLUCIONES Y DSCTOS. EN VENTAS |                                      |       |                    |                     |  |
| TOTAL INGRESOS                           |                                      |       |                    |                     |  |
| EGRESOS                                  |                                      |       |                    |                     |  |
| COSTOS                                   |                                      |       |                    |                     |  |
| COSTO DE VENTA DE MERCADERIA             |                                      |       |                    |                     |  |
| SUELDOS Y SALARIOS                       |                                      |       |                    |                     |  |
| APORTE AL IESS FDO. RESERVA              |                                      |       |                    |                     |  |
| COMBUSTIBLES                             |                                      |       |                    |                     |  |
| SUMINISTROS Y MATERIALES                 |                                      |       |                    |                     |  |
| TRANSPORTE                               |                                      |       |                    |                     |  |
| IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS        |                                      |       |                    |                     |  |
| GASTOS DE VIAJE                          |                                      |       |                    |                     |  |
| PAGO POR OTROS SERVICIOS                 |                                      |       |                    |                     |  |
| SERVICIOS PUBLICOS                       |                                      |       |                    |                     |  |
| HONORARIOS PROFESIONALES                 |                                      |       |                    |                     |  |
| DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES          |                                      |       |                    |                     |  |
| MANTENIMIENTO                            |                                      |       |                    |                     |  |
| TOTAL GASTOS                             |                                      |       |                    |                     |  |
| RESULTADOS (INGRESOS-GASTOS)             |                                      |       |                    |                     |  |
| UTILIDAD O GANANCIA POR ACCION (*)       |                                      |       |                    | USD                 |  |
| (*) Paquete emitido (unid.)              | 800                                  |       |                    |                     |  |

CHU HUNG ANA CECILIA  
REPRESENTANTE LEGAL

CPA. DE LA TORRE GALLO ALEJANDRA GRACIELA  
CONTADORA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO EJERCICIO ECONOMICO 2011**

|  |            |
|--|------------|
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN           | USD        |
| Cobro y otros ingresos                                 | 0          |
| Pagos y otros egresos                                  | <u>0</u>   |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación    | <u>0</u>   |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE INVERSIÓN           |            |
| Efectivo neto utilizado por actividades de inversión   | <u>0</u>   |
| Disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo | 0          |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año   | <u>800</u> |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del año    | <u>800</u> |

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO EJERCICIO ECONOMICO 2011**

|                                      | Capital Social | Reservas | Resultado | Total      |
|--------------------------------------|----------------|----------|-----------|------------|
| Reportado a la fecha de constitución | 800            | 0        | 0         | 800        |
| Ajustes de otros cambios             | <u>0</u>       | <u>0</u> | <u>0</u>  | <u>0</u>   |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2011    | <u>800</u>     | <u>0</u> | <u>0</u>  | <u>800</u> |

(Ver las Notas a los Estados Financieros)

## Políticas Contables de la Compañía

**MONEDA FUNCIONAL: Registros contables y unidad monetaria.**- Los estados financieros y registros contables de la compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2.000.

**Equivalentes de efectivo.**- La compañía incluye como efectivo y equivalentes de efectivo los fondos disponibles de caja y bancos e inversiones liquidas cuyos plazos no superan los 90 días.

**Cuentas por cobrar.**- se devengan según plazos establecidos como sigue:

|                   | <u>30 DIAS</u> | <u>60 DIAS</u> | <u>90 DIAS</u> |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Cartera Corriente | √              |                |                |
| Cartera crédito A |                | √              |                |
| Cartera crédito B |                |                | √              |

**Las provisiones para cuentas incobrables:** Se establecen en función del 1% de los saldos de los créditos otorgados en el período. Las provisiones se cargan a gastos y los castigos se contabilizan contra la provisión. En el 2010 se realizó la respectiva provisión.

**Los activos fijos.**- Se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

**La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:**

| <u>ACTIVOS</u>                    | <u>AÑOS</u> |
|-----------------------------------|-------------|
| Maquinarias y equipo              | 10          |
| Equipo de oficina                 | 10          |
| Muebles de oficina                | 10          |
| Vehículos                         | 5           |
| Inmuebles                         | 20          |
| Equipo y programas de computación | 3           |

**Los ingresos y gastos.**- Se registran por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan. Las cuentas por cobrar no incluyen un interés por concepto de financiamiento.

## **SECCION 11.**

### **Reconocimiento inicial de activos financieros y pasivos financieros**

HANSABAU S.A. reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

#### **CUENTAS POR COBRAR**

Para bienes vendidos a un cliente a crédito a corto plazo, se reconoce una cuenta por cobrar al importe sin descontar de la cuenta por cobrar en efectivo de esa entidad, que suele ser el precio de la factura.

Para una partida vendida a un cliente con un crédito a dos años sin intereses, se reconoce una cuenta por cobrar al precio de venta en efectivo actual para esa partida. Si no se conoce el precio de venta en efectivo actual, se puede estimar como el valor presente de la cuenta por cobrar en efectivo descontado utilizando la tasa (o tasas) de interés de mercado vigente para una cuenta por cobrar similar.

#### **Medición Inicial**

Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

#### **Medición posterior**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:

(a) Los instrumentos de deuda que cumplan las condiciones del párrafo 11.8

(b) se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los párrafos 11.15 a 11.20 proporcionan una guía para determinar el costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro de valor—véanse los párrafos 11.21 a 11.26) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación (véase el párrafo 11.13). Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de

los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar. (b) Los compromisos para recibir un préstamo que cumplan las condiciones del 11.8(c) se medirán al costo (que en ocasiones es cero) menos el deterioro del valor.

### **Costo amortizado y método del interés efectivo**

El costo amortizado de un activo financiero o un pasivo financiero en cada fecha sobre la que se informa es el neto de los siguientes importes:

(a) el importe al que se mide en el reconocimiento inicial el activo financiero o el pasivo financiero,

(b) menos los reembolsos del principal,

(c) más o menos la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia existente entre el importe en el reconocimiento inicial y el importe al vencimiento,

(d) menos, en el caso de un activo financiero, cualquier reducción (reconocida directamente o mediante el uso de una cuenta correctora) por deterioro del valor o incobrabilidad.

Los activos financieros y los pasivos financieros que no tengan establecida una tasa de interés y se clasifiquen como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán inicialmente a un importe no descontado de acuerdo con el párrafo 11.14(a). Por lo tanto, el apartado (c) anterior no se aplica a estos.

11.16 El método del interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos financieros o pasivos financieros) y de distribución del ingreso por intereses o gasto por intereses a lo largo del periodo correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe en libros del activo financiero o pasivo financiero. La tasa de interés efectiva se determina sobre la base del importe en libros del activo financiero o pasivo financiero en el momento del reconocimiento inicial. Según el método del interés efectivo:

(a) el costo amortizado de un activo financiero (pasivo) es el valor presente de los flujos de efectivo por cobrar futuros (pagos) descontados a la tasa de interés efectiva, y

(b) el gasto por intereses (ingresos) en un periodo es igual al importe en libros del pasivo financiero (activo) al principio de un periodo multiplicado por la tasa de interés efectiva para el periodo.

11.17 Al calcular la tasa de interés efectiva, una entidad estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero.

**Cuentas por pagar.-** se devengan según plazos establecidos como sigue:

|                   | <u>30 DIAS</u> | <u>60 DIAS</u> | <u>90 DIAS</u> |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Cartera Corriente | ✓              |                |                |
| Cartera crédito A |                | ✓              |                |
| Cartera crédito B |                |                | ✓              |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

**NOTA 1: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Bancos

Bolivariano Cta. Cte. No. 000-517437-7      \$800

**NOTA 2: INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

Capital social: Representan 800 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US \$1.00 cada una.

**NOMINA DE SOCIOS O ACCIONISTAS:**

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| CHU HUNG ANA CECILIA  | \$ 799      |
| CHU WHUESTEBAN KATSUN | \$ <u>1</u> |
| TOTAL                 | \$ 800      |

## **ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**

La Compañía se constituyó durante el año 2011 y no ha generado ninguna operación hasta el 31 de diciembre del año terminado.

### **Proyecciones para el año siguiente:**

Los anuncios de programas habitacionales realizados por parte de Gobierno Nacional, la inversión para cubrir el déficit habitacional, y los préstamos hipotecarios realizados por el BIESS y la banca privada, logran incentivar el sector de la construcción en el presente año. Se espera además, que esto último contribuya a mantener el dinamismo de la economía.

El mercado inmobiliario se ha visto dinamizado desde mediados de 2010 por el financiamiento que se otorga a través del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), que tiene una participación de 50.00% en el crédito hipotecarios del país. El crecimiento de créditos hipotecarios se ve reflejado en el incremento del número de desembolsos, que de enero a mayo de 2011 totalizaron 907 créditos por un monto total de US\$ 37.00 millones, en una de las principales ciudades del país como es Guayaquil.

Acorde con reuniones sostenidas en diferentes sectores interesados tanto del sector Público (previo registro en el INCOP) así como del sector privado se espera para el siguiente año 2012 las siguientes proyecciones:

|  |    |           |
|--|----|-----------|
| Contrato de Obras Civiles sector Privado por un monto total de | \$ | 800.000   |
| Contrato de Obras Civiles sector Publico por un monto total de | \$ | 400.000   |
| Total contratos Proyectados                                    | \$ | 1.200.000 |

## **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

El valor consignado en la cuenta efectivo y equivalente de efectivo, corresponde al aporte de los accionistas, no ha habido ningún movimiento.

## **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

El valor consignado en el patrimonio corresponde al capital social con el que fue constituido, no ha habido ningún cambio en el patrimonio durante el ejercicio económico 2011.

## **FECHA DE APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados financieros del Ejercicio Económico del 2011, fueron aprobados mediante junta general de accionistas el 30 de Marzo del año 2012.