

## **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.-** Fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 23 de febrero de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de marzo del mismo año. Posteriormente el 30 de marzo de 1990 aumenta su capital mediante escritura pública, con inscripción en el Registro Mercantil del 21 de junio de 1990. Finalmente realizó aumento de capital y reforma de estatutos mediante escritura pública celebrada el 9 de agosto del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de noviembre del mismo año. Las actividades principales de la compañía son: compra-venta, administración y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles rurales y urbanos; promoción, planificación, fiscalización y participación directa en la construcción de casas, urbanizaciones, complejos habitacionales y otras obras afines.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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 definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Principio del devengado.- Los efectos de las transacciones y otras circunstancias deben tenerse en cuenta en el momento en que tienen lugar dichas transacciones o circunstancias y no cuando se produce el desembolso o ingreso de tesorería u otros medios líquidos.

En consecuencia, es preciso velar por la correlación en cada ejercicio solamente de los gastos e ingresos que sean imputables al mismo. Es decir, se registra el ingreso cuando se efectúa la facturación y se registra el gasto cuando se recibe la factura o nota de venta y dentro del período mensual respectivo.

Principio del costo.- Los bienes adquiridos a título oneroso se contabilizarán en su fecha de incorporación al patrimonio por su costo de adquisición.

Principio de prudencia.- La formulación de los estados financieros debe basarse en una valoración razonable de los hechos a fin de evitar todo riesgo de traspaso de incertidumbres susceptibles de perjudicar al patrimonio y a los resultados de la empresa.

De este modo, debe respetarse siempre el principio de prudencia, y en concreto las siguientes normas:

- Debe considerarse como ventas, todos los valores facturados, los mismos que deberán ser considerados además como ingresos.
- Deben tenerse en cuenta todos los riesgos previsibles y pérdidas probables para hacer las estimaciones requeridas, tales como no sobrevaluar activos, ni ingresos, ni subvaluar pasivos y gastos.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Inversiones.- La Compañía registra sus inversiones a valor nominal de los depósitos, más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

Provisión para cuentas incobrables.- De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la Compañía mantiene en sus libros una provisión para incobrables, la misma que servirá para cubrir posibles pérdidas, que pueden llegar a producirse en la recuperación de su cartera. En el presente año la Compañía no incrementó provisión por este concepto.

Inventarios.- El costo de los inventarios en proceso está registrado al costo de adquisición, el cual no excede el valor de mercado. Se incluyen las inversiones iniciales por la compra de terrenos.

Propiedad, maquinaria y equipos.- Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan. El costo de los activos fijos se deprecia aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

## **Activos**

## **Tasas**

Maquinaria y equipos	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%
Software de computación	33%

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos cuando los activos son vendidos, siendo ésta la base de medición del principio de realización. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

Participación de trabajadores.- En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas.

Impuestos.- El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 24%.

### Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado mediante el cálculo preparado por un profesional actuario calificado, el cual utiliza el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La Compañía al 31 de diciembre del 2011 no ha registrado esta provisión.

## **2. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros

La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral

Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

### **Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010:**

	Diciembre <u>31, 2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
Patrimonio de acuerdo a NEC informado previamente	444,640	342,581
Ajustes por la aplicación de NIIF:		
Ajuste a impuestos anticipados	-	-1,105
Ajuste a otras cuentas por pagar	-	-3,434
Ajuste a provisiones por pagar	-	14,920
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>444,640</u>	<u>352,962</u>

### **Explicación resumida de los ajustes por aplicación de NIIF**

Para la aplicación de las NIIF la administración de la compañía decidió realizar los ajustes que se detallan de la siguiente manera:

Ajuste retenciones en la fuente servicios de construcción años anteriores US\$. 16

Ajuste retenciones en la fuente arriendos años anteriores US\$. 596

Ajuste retenciones en la fuente años anteriores US\$. 493

Ajuste a otras cuentas por pagar años anteriores US\$. 3,434

Además se realizó ajuste a la cuenta provisiones por pagar a empleados debido a que estos saldos se arrastran de años anteriores y no se han liquidado oportunamente.

### **Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010:**

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según NEC.

### 3. INVERSIONES TEMPORALES

El saldo de la cuenta inversiones temporales al 31 de diciembre del 2011, corresponde a inversiones realizadas por la compañía a tasas de interés del 1,75% y 1,31% anual en el Banco del Pacifico y del Pichincha, respectivamente, las mismas que se detallan a continuación:

<u>Operación</u>	<u>Plazo</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Certificado de ahorros	5 días	29-12-11	3-01-12	55,000
Certificado de ahorros	5 días	29-12-11	3-01-12	84,000
Certificado de ahorros	5 días	29-12-11	3-01-12	176,000
Certificado de ahorros	5 días	29-12-11	3-01-12	243,000
Certificado de ahorros	32 días	29-12-11	3-01-12	435,194
Totales				<u>993,194</u>

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 es el siguiente:

Cientes	2,072
Menos provisión para cuentas incobrables	<u>4,735</u>
	( 2,663 )
Garantías	404,581
Retenciones e impuestos	120,069
Otras	75,080
Anticipos a proveedores	126,805
Anticipos a empleados	<u>10,712</u>
Total	<u>734,584</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta garantías corresponde a valores solicitados por el Ilustre Municipio de Quito, por concepto de garantías para la ejecución de proyectos de construcción de casas, urbanizaciones, complejos habitacionales, edificios, estos contratos se firmaron con el Banco del Pichincha y estos saldos son devueltos por el banco cuando los proyectos son concluidos cumpliendo en su totalidad con la normatividad establecida por el municipio.

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta retenciones e impuestos corresponde principalmente a anticipos de impuesto a la renta y al crédito tributario generado por las compras realizadas a proveedores de bienes y servicios.

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta otras corresponde principalmente a cuentas por cobrar a compañía relacionada Madelsa por concepto de anticipos entregados para la realización de trabajos de carpintería en los diferentes proyectos que desarrolla la compañía.

El saldo de provisión cuentas incobrables, corresponden a créditos otorgados en años anteriores; la recuperación de la facturación es inmediata, razón por la cual la Compañía no ha incrementado la provisión para el año 2011.

Por efectos de aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera, la compañía al 31 de diciembre del 2010, realizó los siguientes ajustes a sus cuentas por cobrar:

	<u>NEC</u>	<u>Ajuste Neto</u>	<u>NIF</u>
Retenciones e impuestos	93,938	( 1,105 )	92,833
Total	<u>93,938</u>	<u>( 1,105 )</u>	<u>92,833</u>

## 5. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2011, es el siguiente:

Materia prima	11,078
Productos en proceso	6,761,641
Total	<u>6,772,719</u>

El saldo de la cuenta inventarios en proceso al 31 de diciembre del 2011, corresponde a los proyectos, que al cierre de los ejercicios antes mencionados no han sido terminados ni comercializados. Esta cuenta se liquida, al momento en que se estos proyectos son terminados y vendidos.

## 6. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2011, es como sigue:

	.....Movimientos.....			
	<u>Saldos al 01/ene/11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	
				(US\$.)
Maquinaria y equipos	53,950	-	-	53,950
Muebles y equipos de oficina	9,589	1,235	-	10,824
Equipos de computación	66,388	10,183	-	76,571
	<u>129,927</u>	<u>11,418</u>	<u>-</u>	<u>141,345</u>
Subtotal	129,927	11,418	-	141,345
Depreciación acumulada	( 105,205 )	( 6,908 )	-	( 112,113 )
Total	<u>24,722</u>	<u>4,510</u>	<u>-</u>	<u>29,232</u>

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos fue de US\$. 6,908 en el año 2011.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2011, se resume como sigue:

Proveedores varios	489,183
Otras	217,673
Impuesto a la renta	54,656
Retenciones e impuestos	19,093
Total	<u>780,605</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta proveedores corresponde principalmente a valores originados por la compra de materiales de construcción, tienen un vencimiento entre 30 y 45 días plazo y no devenga intereses.

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de la cuenta otras corresponde principalmente a crédito concedido por la compañía Jotch Cía. Ltda., para la presentación de certificados de depósitos como garantía para la ejecución de los proyectos que desarrolla Corbal, su vencimiento se dará al concluir los mencionados proyectos y únicamente generarán intereses en caso de ejecución de la garantía por incumplimiento.

Por efectos de aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera, la compañía al 31 de diciembre del 2010, realizó los siguientes ajustes a sus cuentas por pagar:

	<u>NEC</u>	<u>Ajuste Neto (US\$.)</u>	<u>NIF</u>
Otras cuentas por pagar	210,059	3,434	213,493
Total	<u>210,059</u>	<u>3,434</u>	<u>213,493</u>

## 8. ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo de la cuenta anticipos de clientes, al 31 de diciembre del 2011 corresponden a los anticipos pagados por los propietarios de casas y departamentos, los mismos que serán liquidados en el momento que la Compañía les entregue sus respectivos inmuebles.

## 9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2011, se resume como sigue:

Beneficios sociales	15,488
Participación de trabajadores en las utilidades (nota 16)	28,511
IESS por pagar	4,322
Total	<u>48,321</u>

**9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (continuación...)**

Por efectos de aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera, la compañía al 31 de diciembre del 2010, realizó los siguientes ajustes a sus cuentas por pagar:

	<b><u>NEC</u></b>	<b>Ajuste Neto (US\$.)</b>	<b><u>NIF</u></b>
Otras cuentas por pagar	32,950	( 14,920 )	18,030
Total	<u>32,950</u>	<u>( 14,920 )</u>	<u>18,030</u>

**10. PRESTAMOS POR PAGAR SOCIOS**

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de cuentas por pagar a socios constituye fondos provistos para el financiamiento de las operaciones de la Compañía, no devenga una tasa de interés y no tiene fecha específica de vencimiento.

**11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2011, el Capital Social de la Compañía está representado por 15,000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un valor nominal de US\$. 1.00 cada una.

**12. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las Compañías Limitadas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre del 2011, está pendiente la apropiación del 5% de la utilidad neta obtenida, debido a que tal apropiación debe ser aprobada por la Junta General de Socios.

**13. RESERVA FACULTATIVA**

Esta reserva está a libre disposición de los socios.

**14. RESERVA PARA CONTINGENTES**

Esta reserva es creada por disposición de la Junta General de Socios en años anteriores con el fin de mantener el adecuado apalancamiento del patrimonio de la Compañía.

**15. RESERVA DE CAPITAL**

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria de años anteriores de las cuentas del patrimonio de los socios y de los activos y pasivos no monetarios. De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo de la cuenta reserva de capital no esta sujeto a distribución a los socios, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la Junta General de Socios.

ATENTAMENTE

ECON. GREGORY CORONEL  
GERENTE GENERAL  
INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.