

**PORTABIRA PORTAFOLIO DE BIENES Y RAICES
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

1. INFORMACIÓN GENERAL

PORTABIRA PORTAFOLIO DE BIENES Y RAICES S.A. se constituyó el 18 de octubre del 2012 mediante escritura pública, aprobada por la Superintendencia de compañías mediante resolución N° SC.IJ.DJC.Q.2012.5070; el día 30 de noviembre del mismo año e inscrita bajo el N° 4345 del Registro Mercantil del Cantón Quito.

1.1 Objeto social

La compañía tiene por objeto social realizar la publicidad y marketing de los bienes raíces de las diferentes empresas que ocupan nuestro servicio.

Estructura Organizacional

De acuerdo a la escritura de constitución de la compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas (Órgano Supremo de la Sociedad), la administración corresponde por el Presidente y Gerente General.

Entorno Económico

La evolución económica de nuestro país durante el año 2012 ha permanecido estable con una tasa del 4.1%. Para el año 2014 se prevé un crecimiento del 4.5% según el Banco Central del Ecuador, mientras que la CEPAL prevé un crecimiento del 3.8%.

Según datos del Banco Central del Ecuador en el sector productivo las principales actividades que han aportado al crecimiento nacional son: otros servicios 34%, Comercio 11%, Manufactura 11%, Petróleo y Minas 10%, Construcción 10%, Agropecuario 10%.

Exportaciones e Importaciones

Conforme a cifras del Banco Central en el año 2012 el país invirtió USD 26.041 en importaciones de las cuales el 63.1% provinieron del continente americano, buena parte de ellos en materias primas y bienes de capital, así mismo se exportó en valor FOB un total de USD 24.957, de los cuales el 74.3% de ventas externas se las hizo hacia América.

Para el periodo enero-septiembre 2013, el Banano y Plátano se constituyen en el principal sector de exportación con un 22.3% de participación del total no petrolero, le sigue Camarón con una

participación del 15.6%, y en tercer lugar se ubican los Enlatados de Pescado el 13.4% de la exportación no petrolera, seguido de Flores Naturales con un 8.0%.

Mercado Laboral

A finales del 2012, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), existió un aumento mínimo la tasa de desempleo en el Ecuador pasó del 4,12%, en diciembre del 2012, al 4,15% en diciembre del año 2012. Además, hubo un incremento de la población ocupada plena en un 4,8%, mientras que la tasa de subempleo bajó en 3,9% en el año 2013.

Por su lado, la canasta básica familiar se ubicó en 620,86 dólares, mientras el ingreso mensual para familias con 1,6 miembros fue de 593,60 dólares. En diciembre del 2012, la Canasta Básica llegó a 595,70 dólares con un ingreso familiar de 545,07 dólares.

La compensación económica que deberán pagar las empresas a los empleados por salario digno es de USD 380,53, esta compensación se deberá remunerar hasta el 31 de marzo del 2014.

Por su parte la tasa de inflación en el país disminuyó considerablemente frente al año anterior situándose entre la más baja en ocho años, la tasa de inflación en el año 2012 fue de 4.16% y la del año 2013 de 2.70% existiendo una diferencia porcentual de 1.46%, sin embargo se prevé que para el año 2014 esta tasa se incrementaría en un 3.2%.

Guayaquil fue la ciudad con la inflación mensual más alta, con el 0,50%, seguida de Manta con el 0,43%, mientras que Quito y Cuenca fueron las que menos inflación registraron, con el 0,05 y -0,45% respectivamente

En diciembre de 2012, el Índice de Confianza del Consumidor para las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca y Ambato registró un aumento de 2.4 puntos en relación a diciembre de 2012, este índice es muy importante debido a que nos indica la seguridad de los consumidores; a mayor ICC los consumidores tienden a comprar más y promover la expansión económica.

Sistema Tributario ecuatoriano

Durante el año 2012 se recaudó por tributos 12.758 millones de dólares, aproximadamente 1.500 millones más que en el año 2011 la cual fue de 11.262 millones, un 13.3% más para presupuesto del Estado. La tasa del impuesto a la renta del año 2013 fue del 22% porcentaje que en adelante deberá ser aplicado hasta otra normativa vigente.

Domicilio principal

El domicilio principal de la compañía es Av. Real Audiencia N66-39 y Av. De los Cerezos Quito – Ecuador (provincia Pichincha).

1.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS

Es en el año 2001 cuando se establece la entidad encargada de desarrollar un conjunto de normas contables de carácter global que sean de alta calidad, confiables y de aplicación obligatoria para todos los usuarios con el objetivo principal de determinar información financiera a ser presentada en los estados financieros con alta calidad, comprensibles y que sean útiles para tomar las mejores decisiones económicas.

Esta entidad es el IASB Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, cuyo objetivo es crear y publicar NIIF a fin de cumplir con su objetivo principal.

“La NIIF para las PYMES

El IASB entidad que emite las normas contables y financieras también ha desarrollado y publicado una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. **Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)."**

Estados financieros con propósito de información general

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas."

"Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil."

Alcance pretendido de esta NIIF

1.1 Se pretende que la NIIF para las PYMES se utilice por las pequeñas y medianas entidades (PYMES). Esta sección describe las características de las PYMES.

Descripción de las pequeñas y medianas entidades

1.2 Las pequeñas y medianas entidades son entidades que:

- (a) no tienen obligación pública de rendir cuentas, y
- (b) publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. Son ejemplos de usuarios externos los propietarios que no están implicados en la gestión del negocio, los acreedores actuales o potenciales y las agencias de calificación crediticia.

Normas NIIF PYMES para el Ecuador

Con fecha 27 de enero del 2011 la Superintendencia de Compañías publica en el Registro Oficial 372 la Resolución **SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01** en la cual se determina a las Compañías catalogadas como PYMES para efectos de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

Consecuentemente, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) **Activos** totales inferiores a **cuatro millones de dólares;**
- b) Registren un **valor bruto de ventas anuales** inferior a **cinco millones de dólares;** y,
- c) Tengan **menos de 200 trabajadores (personal ocupado).**

Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición.

Aquellas empresas catalogadas como PYME's aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012.

Organización de la NIIF para las PYMES

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una sección numerada por separado. Las referencias a párrafos se identifican por el número de sección seguido por el número de párrafo.

Características cualitativas de información

Todos los estados financieros deben cumplir las siguientes características cualitativas en su información, estas son:

Comprensibilidad – Relevancia - Materialidad – Fiabilidad - Escencia sobre la forma - Prudencia - Integridad - Comparabilidad - Oportunidad - Equilibrio entre costo y beneficio

Presentación de estados financieros

La entidad que adopte por primera vez las NIIF para PYMES aplicará la sección 35 en sus primeros estados financieros preparados conforme a NIIF. Los estados financieros de una entidad según la Sección 3 presentación de Estados Financieros, párrafo 3.17 son los siguientes:

- a) Los estados de situación financiera al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011,
- b) El estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Esto es lo que se conoce como el período de transición a NIIF para PYMES

Además en el año 2012 que constituye el año de aplicación norma de NIIF para PYMES preparará y presentará:

- a) Los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012,
- b) El estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012
- c) Notas a los estados financieros

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la elaboración de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF", 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.

Resumen de los Principios y Prácticas Contables Aplicados

1.3 Políticas contables significantes

Bases de preparación:

1.4 Declaración de cumplimiento

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de las Normas internacionales de información financiera para PYMES, y se ha aplicado la Sección 35 transición a la NIIF para las PYMES en el período de transición.

1.5 Bases de medición

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de la base del costo histórico.

1.6 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Para fines de presentación no se utilizan centavos.

1.7 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la administración de la entidad realice juicios, estimaciones y supuestos que pueden afectar a la aplicación de políticas contables y montos en activos, pasivos, ingresos y gastos. La entidad revisa la afectación de estos juicios y estimaciones en forma permanente.

1.8 Efectivo y equivalentes.-

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 no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

1.9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Se reconocen las partidas por cobrar, préstamos y depósitos como activos financieros no derivados que se reconocen a la fecha de transacción. Son instrumentos financieros básicos el efectivo, depósitos a la vista, obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas, cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y por pagar.

Las cuentas por cobrar comerciales mantienen un período de crédito (cobro) de 33 días promedio. Además incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. No se realiza provisión de cuentas incobrables.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, sin excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

1.10 Inventarios

Los inventarios se presentan al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta. Se utiliza el método del costo promedio ponderado para su valoración. Las importaciones también se registran a su costo de adquisición. No se incluyen provisiones para

reconocer pérdidas por deterioros u obsolescencia, por cuanto se afectan directamente a los inventarios y resultados del período.

1.11 Activos fijos.-

a) Medición inicial.-

Las partidas de activos fijos han sido medidas a su costo de adquisición en el momento de su reconocimiento inicial. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en funcionamiento.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y cualquier valor originado en pérdidas por deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos de los activos se registran a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

Los activos fijos se deprecian en función de las vidas útiles estimadas, utilizando el método de línea recta. No se ha estimado valor residual y el método de depreciación se analiza al final de cada año.

d) Disposición de activos fijos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

1.12 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

1.13 Deterioro del valor de los activos.-

Una entidad evaluará al final de su ejercicio económico si ha existido un deterioro en el valor de sus activos y procederá a evaluar el valor recuperable de ese activo. Se considera como deterioro cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable.

Se exceptúan de la norma NIIF para PYMES Sección 27, Activos por impuestos diferidos, activos procedentes de beneficios a los empleados, activos financieros, propiedades de inversión medidas al valor razonable, activos biológicos. La compañía efectúa el cálculo por deterioro en el valor de los inventarios.

1.14 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se consideran como pasivos financieros, y constituyen en obligaciones presentes de la entidad, surgida de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

El período de crédito promedio para la pago a proveedores es de 60 a 90 días que pueden extenderse hasta 120 días.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

1.15 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden: utilidades de la compañía, aportaciones a la Seguridad Social, planes de jubilación patronal y desahucio, beneficios por terminación de la relación laboral, remuneraciones adicionales creadas por leyes del estado. Estos beneficios son de corto y de largo plazo.

1.16 Impuesto a las ganancias

El término impuesto a las ganancias comprende aquel impuesto basado en las ganancias fiscales.

La contabilidad del impuesto a las ganancias requiere que una entidad reconozca las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros. Estos importes fiscales reconocidos comprenden el impuesto corriente y el impuesto diferido.

La compañía determina en forma razonable los impuestos corrientes e impuestos diferidos del período.

Impuestos corrientes

El impuesto corriente es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del periodo corriente o de periodos anteriores.

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes:

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

- 1) Retenciones en la fuente que constituyen valores de anticipo a la renta retenidos por efecto de la generación de ingresos ordinarios.
- 2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta, valor establecido en base a un cálculo matemático establecido por la autoridad fiscal y que se debe calcular y/o pagar en forma obligatoria por los contribuyentes sujetos del impuesto a la renta.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo.

Para los años 2012, 2011 y 2010, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes en la Ley de Régimen Tributario Interno, es decir del 23%, 24% y 25%, respectivamente; estas tarifas se pueden reducir en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. También las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia, considerando y utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal.

El impuesto diferido es el impuesto por pagar o por recuperar en periodos futuros, generalmente como resultado de que la entidad recupera o liquida sus activos y pasivos por su importe en libros actuales, y el efecto fiscal de la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedente de periodos anteriores.

1.17 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos ordinarios de una entidad se originan en transacciones y sucesos como son la venta de bienes, prestación de servicios, los contratos de construcción en la que la entidad es el contratista, las regalías y dividendos. Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

La entidad ha reconocido en forma razonable los ingresos originadas en actividades ordinarias.

1.18 Costos y gastos

Constituyen los costos y gastos las erogaciones que se relacionan e incurren de modo directo con la venta de bienes o prestación de servicios. La entidad ha registrado de modo razonable valores incurridas y originadas en actividades propias de su gestión, y que se reflejan adecuadamente en los estados financieros. No existen compensaciones de costos y gastos, con ingresos de la entidad. Se refleja el principio de esencia sobre la forma, es decir se contabilizan en función de la naturaleza de la transacción.

1.19 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos un porcentaje que va desde el 5% al 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% y/o 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

1.20 Resultados acumulados

Al cierre del período los resultados acumulados se conforman de:

- a) Resultados acumulados a libre disposición y que se originan de años anteriores por los resultados obtenidos.
- b) Resultados acumulados establecidos por el proceso de adopción de NIIFS por primera vez. La Superintendencia de Compañías, establece el procedimiento de tratamiento de estas cuentas.

1.21 Activos financieros.-

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

El proceso de adopción de NIIFS PYMES en la compañía ha identificado en los estados financieros activos financieros que son los siguientes:

1. Efectivo y equivalentes
2. Inversiones a corto plazo
3. Deudores comerciales
4. Otras cuentas por cobrar
5. Cuentas por cobrar a largo plazo, e
6. Inversiones en instrumentos de patrimonio

1.22 Pasivos financieros.-

Los principales pasivos financieros y de patrimonio identificados son los siguientes: ros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar

2. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES IMPORTANTES

Es necesario que la entidad en el proceso de Adopción por Primera Vez de las NIIF, efectué y determine estimaciones, juicios contables basados en la historia de la entidad, a fin de valorar activos y pasivos en forma razonable. Esto queda plasmado en la determinación de políticas contables adecuadas.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos:

La Compañía revisa anualmente la vida útil y establece el valor residual estimado de los activos fijos al final de cada período que se informa.

b) Deterioro:

El deterioro de los activos de la Compañía se evalúa anualmente con base en las políticas y lineamientos establecidos para el análisis de la entidad.

c) Beneficios sociales a largo plazo:

El cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía con base en proyecciones financieras de los próximos años estima que las diferencias temporarias activas NO podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta. Con estos antecedentes, la Compañía decidió no contabilizar los activos por impuestos diferidos.

La Compañía ha realizado la estimación cuando corresponda de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los pasivos (principalmente derivadas del proceso de adopción de las NIIF por primera vez) se revertirán en el futuro.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

La composición de saldos es el siguiente:

BANCOS

Descripción	<u>Al 31 diciembre 2012</u>
Produbanco	400
Total bancos	<u>400</u>

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La composición de saldos no hay por ser el primer año de actividades.

5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

La composición de saldos no hay por ser el primer año de actividades.

6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar de la Compañía no hay.

7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación tributaria –

La Compañía manifiesta que ha procedido a cumplir en forma adecuada con sus obligaciones de carácter tributario, establecidas en las leyes tributarias emitidas por el estado. Es importante señalar la potestad que tiene la administración tributaria para efectuar las revisiones fiscales que considere necesarias y que ratificarían el cumplimiento adecuado por parte de la compañía.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes no hay.

8. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a USD 400,00 al 31 de diciembre del 2013. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 400 acciones ordinarias de valor nominal de USD 1,00 por acción.

9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.