

COMPañÍA
INMOBILIARIA
BERMUDEZ CEDEÑO
CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS
ESTADOS
FINANCIEROS**

2012

COMPAÑÍA INMOBILIARIA BERMUDEZ CEDEÑO CIA. LTDA.

1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año 1985. Desde su creación el objeto social de la compañía es a) Importar, exportar, fabricar, y comercializar al por mayor y menor materias primas para la construcción relacionadas a la inmobiliaria b) Realizar construcciones de obras de ingeniería civil c) Compra-venta de bienes inmuebles, podrá realizar toda clase actos y contratos civiles o mercantiles.

Del total de las ventas ha sido personas que han requerido servicios de inmobiliaria y construcciones viviendas

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

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

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera consolidado de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**, como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**, 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 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros 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.

2.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo en fondos reembolsables y de cambios y en bancos.

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de los clientes. Los deudores comerciales y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o

- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

2.4 Inventarios

Los inventarios se valoran al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta. La compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.** no mantiene inventarios en sus estados financieros.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos que surjan de las actividades ordinarias sean recibidos por la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.** Los ingresos

se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de bienes gravados con tarifa 0% y 12%

Los ingresos por la venta de bienes raíces e inmobiliarios , se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

2.6 Impuestos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido promulgadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido es reconocido en las diferencias entre los valores de los activos y pasivos de los estados financieros y las bases de impuestos correspondientes que se usan en el cálculo de la utilidad gravable, y es contabilizado usando el método de pasivos del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales de impuestos.

Los activos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida en que sea probable que los beneficios gravables estén disponibles contra los que esas diferencias deducibles temporales puedan ser utilizadas.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no

sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.** espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se compensan cuando se puede hacer cumplir un derecho legal para causar los activos corrientes por impuestos contra los pasivos corrientes por impuestos y cuando estos están relacionados con el impuesto a la renta recaudado por la misma autoridad tributaria y la Compañía tenga la intención de establecer sus pasivos corrientes por impuestos y pasivos en una base neta.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Los muebles, equipos, maquinaria y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, el resto de activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	20 a 25 años
Muebles	10 a 12 años
Equipo y maquinaria	10 a 12 años
Equipo electrónico	3 años
Vehículo	5 años

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los

términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

2.8 Beneficios definidos a empleados

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período.

2.9 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.10 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto sobre los Estados Financieros de la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**, respecto de normas que fueron efectivas por primera vez en el año 2011.

No existen otras NIIF e interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Impuestos diferidos

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales de impuestos, basados en la estimación de una tarifa impositiva vigente para los años 2011, 2012 y 2013, del 24%, 23% y 22% respectivamente; sin embargo cualquier cambio futuro de este porcentaje debido a cambios de gobierno significaría un cambio importante en el valor reconocido como activo y pasivo por impuesto diferido, considerando que hasta el año 2011 la tarifa del impuesto a la renta fue del 24%.

3.2 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1 Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera de la Compañía, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**, mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las

políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con riesgo.

Riesgo de liquidez

La Gerencia de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

A continuación se detallan los principales índices financieros de la Entidad, mismos que de acuerdo a la Administración de la Compañía son suficientes para continuar como negocio en marcha y son adecuados en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

5. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN 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 2012.

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 2012, 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 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 31 de diciembre del 2010.

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 2010:

- 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.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

5.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**, no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores para el primer período comparativo (01 de enero del 2011).

b) Participaciones no controladoras

La excepción de la NIIF 1 establece que la Compañía aplicará los siguientes requerimientos de la NIC 27 Estados financieros y separados (modificada en 2008) de forma prospectiva desde la fecha de transición a las NIIF:

- a) El requerimiento de que el resultado integral total se atribuya a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto diera lugar a un saldo deudor de estas últimas;
- b) Los requerimientos de los párrafos 30 y 31 de la NIC 27 para la contabilización de los cambios en la participación de la controladora en la propiedad de una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control. En estas circunstancias, el importe en libros de las participaciones de control y el de las no controladoras deberá ajustarse, para reflejar los cambios en sus participaciones relativas en la subsidiaria. Toda diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida deberá reconocerse directamente en el patrimonio y atribuido a los propietarios de la controladora.
- c) Los requerimientos de los párrafos 34 a 37 de la NIC 27 para la contabilización de una pérdida de control sobre una subsidiaria, y los requerimientos relacionados a la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria:

- dará de baja en cuentas los activos (incluyendo la plusvalía) y pasivos de la subsidiaria por su valor en libros en la fecha en que se pierda el control; el valor en libros de todas las participaciones no controladoras en la anterior subsidiaria en la fecha en que se pierda el control (incluyendo todos los componentes de otro resultado integral atribuible a las mismas);

- reconocerá el valor razonable de la contraprestación recibida, si la hubiera, por la transacción, suceso o circunstancias que dieran lugar a la pérdida de control; y
- reconocerá la inversión conservada en la que anteriormente fue subsidiaria por su valor razonable en la fecha en que se pierda el control;
- reconocerá toda diferencia resultante como ganancia o pérdida en el resultado atribuible a la controladora.

Esta excepción no es aplicable para compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**

5.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Combinaciones de negocios

La exención de la NIIF 1 permite optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado (combinaciones de negocios anteriores a la fecha de transición a las NIIF). Sin embargo, establece que si la Compañía reexpresare cualquier combinación de negocios para cumplir con la NIIF 3 (revisada en 2008), reexpresará todas las combinaciones de negocios posteriores y aplicará también la NIC 27 (modificada en 2008) desde esa misma fecha.

Esta exención no es aplicable para **Compañía Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**

b) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**, optó por el costo atribuido para el material inmovilizado terrenos y edificios

c) Arrendamientos

La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

d) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

e) Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas

Cuando la Compañía prepare estados financieros separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas de alguna de las formas siguientes:

- a) al costo; o,
- b) al valor razonable de acuerdo con la NIC 39

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, medirá esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,
- b) el costo atribuido, el cual será:
 - (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros separados; o
 - (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Esta exención no es aplicable para compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**

f) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La exención de la NIIF 1, establece que si una subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada adoptara por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora, la subsidiaria medirá los activos y pasivos, en sus estados financieros, ya sea a:

- a) los importes en libros que se hubieran incluido en los estados financieros de la controladora, basados en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se realizaron ajustes para propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios por la que la controladora adquirió a la subsidiaria; o,
- b) los importes en libros requeridos por el resto de esta NIIF, basados en la fecha de transición a las NIIF de la subsidiaria.

Sin embargo, si la controladora adopta por primera vez las NIIF después que su subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), ésta, medirá, en sus estados financieros, los activos y pasivos de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto) por los mismos importes en libros que figuran en los estados financieros de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), después de realizar los ajustes que correspondan al consolidar o aplicar el método de la participación, así como los que se refieran a los efectos de la combinación de negocios en la que tal Compañía adquirió a la

subsidiaria. De forma similar, si una controladora adopta por primera vez las NIIF en sus estados financieros separados, antes o después que en sus estados financieros, medirá sus activos y pasivos a los mismos importes en ambos estados financieros, excepto por los ajustes de consolidación.

Esta exención no es aplicable para compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**

g) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Esta exención no es aplicable para la **compañía Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**

h) Costos por préstamos

En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2012 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede

designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2012 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

5.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

A continuación se presentan los impactos que tuvieron los ajustes por efectos de implementación de NIIF'S por primera vez en la situación financiera de la compañía **Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.**

a) Conciliación del patrimonio neto al 01 de Enero y al 31 de diciembre del 2011:

Componentes	Saldos NEC al 31/12/2011 ó 01/01/2012	Ajustes Débito y Crédito	Saldos NIIF al 01/01/2012	Efecto de la transición a NIIF (Variación %)	Explicación referencia técnica y divulgaciones
Estado de situación financiera					
Activos	679.715	0.00	679.715	0%	
Pasivos	24.562	0,00	24.562	0%	
Patrimonio	655.153	0,00	655.153	0%	Ver comentarios

b) Conciliaciones Del Patrimonio:

PATRIMONIO NEC AL 01 DE ENERO DEL 2012	655.153
Ajustes a valor razonable	0,00
Impuestos diferidos	0,00
Prestaciones sociales no consideradas	0,00
PATRIMONIO NIIF AL 01 DE ENERO DEL 2011	655.153

Componentes	Saldos NEC al 01/01/2012	Ajustes Débito y Crédito	Saldos NIIF al 31/12/2012	Efecto de la transición a NIIF (Variación %)	Explicación referencia técnica y divulgaciones
Estado de situación financiera					
Activos	679.715	980.601	1.660.316	59, %	Anexo
Pasivos	24.562	231.315	255.877	942, %	
Patrimonio	655.153	749.286	1.404.439	114, %	

Conciliaciones Del Patrimonio: 2012

PATRIMONIO NEC AL 01 ENERO DEL 2012	655.153
Ajustes a valor razonable	901.147
Impuestos activos y pasivos diferidos	-211.455
Otros de clientes	-11.167
Transferencias no consideradas	70.761
PATRIMONIO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	1.404.439

6. EFECTIVO e INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 DE DICIEMBRE		01 DE ENERO
	2012	2011	2010
Bancos	64.004	43.406	32.906
Inversiones temporales	0,00	0,00	25.000
TOTAL	64.004	43.406	57.906

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

7. CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 Y 2011, se muestran a continuación:

	31 DE DICIEMBRE		01 DE ENERO
	2012	2011	2010
Cuentas por cobrar clientes	91.604	83.860	53.689
	91.604	83.860	53.689

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

8. IMPUESTOS CORRIENTES

	31 DE DICIEMBRE		01 DE ENERO
	2012	2011	2010
Impuestos corrientes	6.914	4.754	4.405
	6.914	4.754	4.405

Los saldos presentados en impuestos corrientes corresponden principalmente a retenciones en la fuente efectuadas por clientes, mismas que no han sido compensadas con el impuesto a la renta generado del período.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Administración espera compensar el valor total de las retenciones con el pago de impuesto a la renta.

La compañía no tiene ningún reclamo que hacer por pago indebido ni en exceso con la Administración Tributaria.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

INMOVILIZADO MATERIAL

	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2010</u> US\$	<u>Ajustes NIIFS</u> US\$	<u>Saldo del 1 de enero del 2011</u> <u>bajo NIIF</u> US\$	<u>Adiciones</u> US\$	<u>Bajas</u> US\$	<u>Saldo al 31 de diciembre de Del 2011</u> US\$	<u>Adiciones</u> US\$	<u>Adiciones</u> US\$	<u>Saldo al 31 de diciembre Del 2012</u> US\$	<u>Vida útil años</u>
TERRENOS	387.128		387.128	0		387.128	243.334		630.461	
EDIFICIOS	218.079	0	218.079	0	0	218.079	657813	0	875.892	20
EQUIPOS Y MAQUINAS	2.337	0	2.337	0	0	2.337	0	0	2.337	10

	607.543	0	607.543	0	0	607.543	901.146	-10.569	1.508.690
<u>Menos:</u>									
<u>Depreciación</u>									
<u>Acumulada</u>	-49.280	0	-49.280	-10.569	0	-59.849	59.365	-10.569	-11.052
	-49.280	0	-49.280	-10.569	0	-59.849	59.365	-10.569	-11.052
Suman: US\$	558.264	0	558.264	-10.569	0	547.695	59.365	0	1.497.637

10. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2012 los saldos el detalle de saldos a proveedores es el siguiente:

	31 DE DICIEMBRE		01 DE ENERO
	2012	2011	2010
Proveedores	30.115	3.282	4.022
TOTAL	30.115	3.282	4.022

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	31 DE DICIEMBRE		01 DE ENERO
	2012	2011	2010
Otras cuentas por pagar	2.225	17.175	13.287
TOTAL	2.225	17.175	13.287

12. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2012
Saldos al inicio del año	0,00
Provisión del año	5.296
Pagos efectuados	0,00
Saldos al fin del año	5.296

13. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2012	2011
Impuesto a la renta causado	6.928	4.105
Impuesto a la renta registrado en resultados	6.928	4.105
Impuesto a la renta diferido	0	
Total	6.928	4.105

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2009 al 2012.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.
- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social- El capital social autorizado de la Compañía asciende a US\$ 400,00 dividido en cuatrocientos participaciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

Reserva legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas, el saldo es de \$177,00

Reserva especiales de capital-

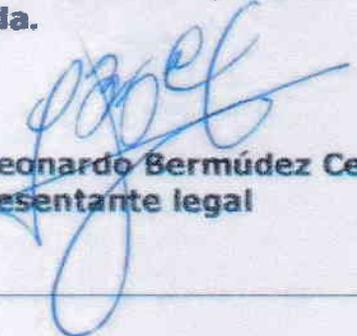
Mediante resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, la Superintendencia de compañías emite el REGLAMENTO DEL DESTINO QUE SE DARA A LOS SALDOS DE LAS CUENTAS RESERVA DE CAPITAL, RESERVA POR DONACIONES, RESERVA POR VALUACION O SUPERAVIT POR REVALUACION DE INVERSIONES, RESULTADOS ACUMULADOS PROVINIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA " NIIF" Y LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES), SUPERAVIT POR VALUACION, UTILIDADES DE COMPAÑIAS HOLDING Y CONTROLADORAS; Y DESIGNACION E INFORME DE PERITOS.

Artículo Primero.- Destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por revaluación de Inversiones. Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de capital, Reserva por Donaciones y Reserva por valuación o superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF y las NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, sub cuentas Reserva de Capital, Reserva por donaciones y reserva Por Valuación o Superávit por revaluación de Inversiones. Estos saldos solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiese; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Es por esto que el saldo de la cuenta de reserva de capital fue transferido a la cuenta Resultados Acumulados —Adopción por primera vez de las NIIF por un valor de US\$ 637.469,13

Resultados acumulados provenientes de adopción por primera vez de NIIF'S- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía Inmobiliaria Bermúdez Cedeño Cía. Ltda.


CPA. Manuel Rolando Iza
CONTADOR


Dr. Leonardo Bermúdez Cedeño
Representante legal