

INMOBILIARIA RAUL COKA E HIJOS COMPAÑIA LIMITADA

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada, fue constituida mediante Escritura Pública el 12 de Enero de 1987, Resolución de la Superintendencia de Compañías Número 87.1.21.00617 de 30 de Abril de 1987 y existe bajo las leyes de la República desde su fecha de inscripción en el Registro Mercantil el 01 de Julio de 1987. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. Tiene un plazo de duración de cincuenta años contados desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía constituye principalmente en actividades de administración de bienes inmuebles.

3. Políticas Contables

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por los organismos de control como la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la sección 35 de la NIIF para las Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función de las normas vigentes al 31 de diciembre del 2012.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 correspondientes al primer año de transición han sido preparados exclusivamente para ser presentados de manera comparativa como parte del proceso de conversión a NIIF para las Pymes de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

La compañía de acuerdo a la sección 35 de la NIIF para las Pymes presenta información comparativa con respecto al periodo comparable anterior para todos los saldos presentados en los estados financieros.

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- El pasivo por jubilación patronal que se encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial de un perito independiente.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Vida útil y valores residuales de la propiedad, planta y equipo

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado menos el deterioro, o al valor razonable, con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses, además de que no se cotizan en un mercado activo. Cuando los créditos por ventas se amplían más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar generadas se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo la administración revisa los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y se determina si existe alguna evidencia objetiva de su irrecuperabilidad, ya que de existir dicho indicio se reconoce con cargo a los resultados del periodo una pérdida por deterioro.

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos, obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

g) Planta y equipo

Son reconocidos como propiedad, planta y equipos aquellos bienes que se usan en la producción/ prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo.

ii) Planta y equipos

La planta y equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

jj) Medición en el reconocimiento inicial

La planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

h) Depreciación de la planta y equipos

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada periodo se registra con cargo al resultado de cada periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de propiedad, planta y equipos:

ACTIVO	VIDA UTIL (AÑOS)	PORCENTAJE DE DEPRECIACION
Muebles y Enseres	10	10%
Equipos de Oficina	10	10%

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada periodo, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Con respecto a los edificios como constaba hasta el año 2011, se reclasifica a Propiedades de inversión ya que son propiedades bajo un arrendamiento financiero, según NIIF 16.

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

i) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

j) Ingresos

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.

i) Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

k) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

l) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos y los depósitos a la vista menores a 90 días plazo, es decir, inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en el valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

m) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

4. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para las Pymes)

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada, preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2011, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2012, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF para las Pymes, presentando el año 2011 y 2010 para efectos comparativos de acuerdo a lo dispuesto en la sección 35 – Transición a la NIIF para las PYMES.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF para las Pymes requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2012, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF para las Pymes, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2011 y 2010.

- a) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011 (período de transición).

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

	31/12/2011	01/01/2011
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	106,493	106,592
Reclasificación de cuentas por cobrar	11,154,129	11,154,129
Reversión depreciación activos fijos	16,161	16,161
Reversión de gasto por pasaje		
Patrimonio bajo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)	12,213	7,812

- b) Reconciliación entre el Resultado Neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) al 31 de diciembre de 2011

	31-dic-11
Resultado neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	4,656
Reclasificación de cuentas por cobrar	
Reversión depreciación activos fijos	
Reversión de gasto del ejercicio	0
Resultado neto Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes)	4,656

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo en efectivo y equivalentes del efectivo se compone como sigue:

	2012	2011
Caja	2,268	2,268
Bancos	6,817	9,091
Inversiones	0	0
Total	9,085	11,359

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efectivo y equivalentes de efectivo no posee restricciones para su uso y no existen inversiones.

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

6. Cuentas por Cobrar Comerciales, Cuentas por Cobrar Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue como sigue:

Cuentas por cobrar comerciales

	2012	2011
Cuentas por cobrar comerciales	12,108	12,108
(4) Provisión de cuentas incobrables	(12,108)	(208)
Total cuentas por cobrar - neto	0	11,900

Detalle de la provisión de cuentas incobrables:

Saldo inicial	(208)	(208)
Provisión del periodo	(11,900)	(11,900)
Saldo Final	(12,108)	(12,108)

Cuentas por cobrar

	2012	2011
Raúl Coka Sanga	0	111,910
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	0	111,910

Otras cuentas por cobrar

	2012	2011
Impuestos anticipados	1,018	981
Otras cuentas por cobrar	1,018	981

7. Planta y Equipos- Neto

El movimiento de las propiedades y equipos neto al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

	Edificio Torres - Renta	Equipos de oficina	Muebles y enseres	Total
Al 1 de enero del 2011				
Costo	10,000	500	10,000	20,500
Depreciación acumulada	(15,000)	(500)	(2,000)	(17,500)
Total	5,000	0	8,000	13,000
Al 31 de diciembre del 2011				
Saldo inicial	10,000	500	10,000	20,500
Depreciación del periodo	(4,500)	(300)	(1,200)	(6,000)
Total	5,500	200	8,800	14,500
Al 1 de enero del 2012				
Costo	10,000	500	10,000	20,500
Depreciación acumulada	(20,700)	(300)	(9,500)	(30,500)
Total	(10,700)	(200)	(1,500)	(12,400)
Al 31 de diciembre del 2012				
Saldo inicial	(10,700)	(200)	(1,500)	(12,400)
Depreciación del periodo	(20,700)	(200)	(1,000)	(22,900)
Total	(31,400)	(400)	(2,500)	(34,300)
Al 31 de diciembre del 2012				
Costo	0	0	0	0
Depreciación acumulada	0	0	0	0
Total	0	0	0	0

El cargo a resultados por concepto de depreciación del activo fijo se registra dentro de los gastos de administración.

B. Cuentas por Pagar Comerciales y Préstamos

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son como sigue:

Cuentas por pagar

	2012	2011
Raúl Coka Daniga	16,882	18,792
Proveedores	60	1,667
Impuestos	0	0
Total cuentas por pagar	16,942	20,459

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

Préstamos

	2012	2011
CAI Raúl Coka Banija	79.397	79.397
Garantía OFC LIST	1.700	1.735
Total préstamos	81.097	81.097

La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

9. Patrimonio de la Compañía

a) Capital Social

El capital social autorizado consiste de 400 acciones de US\$1 valor nominal unitario (al 31 de diciembre del 2012 y 2011) con lo cual el capital neto al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a US\$ 400,00.

b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. En vista de que no existe utilidad al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Reserva Legal es de US. \$ 1.540,31.

c) Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF para las Pymes por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre esta. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Inmobiliaria Raúl Coka e Hijos Compañía Limitada

10. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

	2012	2011
Ingresos operacionales	0	16.000
Rendimientos financieros	0	0
Otros ingresos	0	0
Total Ingresos	0	16.000

11. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	2012	2011
Personal Ocasional y Profesionales	120	25
Servicios	243	139
Impuestos	225	5.578
Depreciaciones y Amortizaciones	0	5.886
Gastos Generales	12.058	316
Gastos Financieros	24	48
	12.671	9.992

12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de nuestro informe del 27 de marzo del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Juan Pablo Gujama
Contador
RUC 1714575198001