

INMOBILIARIA XANDU C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

1. IDENTIFICACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMOBILIARIA XANDU C.A. (en adelante la Compañía) se constituyó en el Ecuador, en la ciudad de Guayaquil, el 21 de agosto de 1981, para dedicarse exclusivamente al servicio de Compra Venta, Administración, Permuta de bienes inmuebles, urbanos y rurales, etc.

El domicilio legal de la compañía está ubicado en Guayaquil, Ciudadela La FAE, Solar 5 Mz. 24 Oficina 1, frente al parque central.

2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

a) Antecedentes

Los primeros principios contables en el Ecuador, emitidos por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, fueron los Pronunciamientos de Contabilidad Financiera, como una adaptación muy resumida de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad. Sin embargo, estos pronunciamientos no tuvieron la difusión ni la aceptación de las instituciones de control societario ni tributario, obligando a las sociedades al cumplimiento de las resoluciones normativas emitidas por las respectivas entidades de control.

b) Normas Ecuatorianas de Contabilidad

En enero de 1999 se inicia la aplicación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad –NEC–, las cuales son una adaptación más extensa de ciertas Normas Internacionales de Contabilidad –NIC–. Sin embargo, para aquellos eventos que no estaban considerados por las NEC, las NIC debían ser referidas como fuente normativa contable. Desde el año 2009, estas normas están siendo reemplazadas gradualmente cada año por las Normas Internacionales de Información Financiera.

c) Normas Internacionales de Información Financiera

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, contando para ello con la opinión favorable, tanto de la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, como se su organismo técnico, el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, quienes recomendaron la situación de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC. Mediante la Resolución N° ADM-08199 del 3 de julio de 2008, la Superintendencia de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006.

A través de la Resolución N° 08.G.DSC.10 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre de 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF– por cual las compañías que, como **INMOBILIARIA XANDU C.A.** ejercen la servicio de Compra Venta, Administración, Permuta de bienes inmuebles, urbanos y rurales, etc., deberían aplicarlas a partir del 1 de enero de 2012, estableciéndose el año 2011 como su periodo de transición por lo que la compañía deberá elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” a partir del ejercicio económico del año 2011.

3. BASES DE PREPARACIÓN

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) desarrolladas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas Normas comprenden a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, las Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, las Interpretaciones desarrolladas por el comité de Interpretaciones de las NIIF – CINIIF, y las Interpretaciones desarrolladas por el comité de Interpretaciones de Normas – SIC.

A la fecha de los estados Financieros, el IASB ha oficializado la aplicación de las NIC de la 1 a la 41, las NIIF de la 1 a 9, las SIC de la 1 a la 32 y las CINIIF de la 1 a la 19. Sin embargo algunas de estas normas no son de aplicación obligatoria para el presente ejercicio económico, aunque se permite su aplicación anticipada. La compañía no ha aplicado anticipadamente estas normas.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados.

c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (USD) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y que ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel-moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

d) Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Sin embargo, en opinión de la Gerencia, las estimaciones y los supuestos aplicados por la compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos durante el año.

Las estimaciones realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, son coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según las NEC.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la cobranza dudosa, depreciación de propiedades, planta y equipo, provisión para impuesto a la renta y participación de los trabajadores cuyos criterios contables se describen más adelante.

4. POLÍTICAS DE CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables descritas a continuación han sido aplicadas consistentemente a los periodos presentados en estos estados financieros. La Compañía no adoptó anticipadamente ninguna norma, interpretación ni modificación alguna que se hubiere emitido pero que aún no se encontrará en vigencia.

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo se compone del dinero disponible en caja.

b) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son reconocidas inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

c) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y del impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporarias entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se revertan, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte. La diferencia temporal que particularmente genera el impuesto a la renta diferido, corresponde a la depreciación acelerada y el impuesto causado por la revaluación de las propiedades, planta y equipo.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzga que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

d) Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor al 10% de la utilidad neta del periodo para conformar la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a adsorber pérdidas incurridas. En este caso el resultado del ejercicio arrojó una pérdida, por tanto no se realizó reserva legal.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con sus operaciones:

a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es

asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

b) Riesgo de Capital

Los objetivos del grupo administrador el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La compañía administra su estructura de capital y le realiza ajustes, a la luz de cambios en las condiciones económicas.

La compañía considera adecuada su estructura de capital.

6. EFECTIVO

El detalle de esta partida al 31 de diciembre de 2012, fue como sigue:

	Dic. 31, 2012	Dic. 31, 2011	Ene.1, 2011
Efectivo en caja	302,78	-	-
Efectivo en bancos		-	-
Total Efectivo	302,78	-	-

7. IMPUESTO A LA RENTA

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta presentada por la Compañía por el ejercicio 2012 no presentan ingresos ni egresos. Para propósitos tributarios, las pérdidas declaradas que se hubieran generado en los últimos cinco años pueden ser compensadas contra utilidades de ejercicios futuros, sin que excedan en cada ejercicio del 25% de la utilidad sujeta a impuesto a la renta.

8. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Corresponde a obligaciones de la compañía contraídas directamente con los accionistas.

Resumen de Cuentas por Pagar Accionistas

Cuentas por pagar Accionistas	
Octavio Coello Proaño	\$ 33,28
Ing. Leopoldo Falquez	\$ 914,85
Ing. Edgar Burbano	\$ 681,17
Ing. Aurelio Granda	\$ 947,65
	\$ 2.576,95

9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La emisión de los estados financieros fue aprobada el 10 de Abril del 2013 por la Junta General de Accionistas.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 2013) no se produjeron eventos, que en la opinión de la gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que se adjuntan.

Atentamente,



INÉS OSWALDO BURBANO MATAMOROS
GERENTE GENERAL