

# **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**

---

---

### **Descripción del negocio y objeto social**

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 11 de febrero de 1971 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 12 de abril del mismo año. Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, así como ventas al por mayor de productos diversos para el consumidor.

### **RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación:**

#### **a) Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

Los estados financieros de Inversiones y Negocios Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2009, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero del 2010. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF.

Las Principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de los pronunciamientos oficiales emitidos a 1 de enero de 2010, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Inversiones y Negocios Cía. Ltda. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las políticas contables aplicadas en la preparación de las cifras del ejercicio 2010 que se presentan a efectos comparativos guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio 2011.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

---

---

### b) Notas explicativas de la adopción de NIIF por primera vez

#### 1. CUENTAS POR COBRAR Y ESTIMACIÓN POR DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de la Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar deben mostrarse netos de la correspondiente estimación para cuentas de cobranza dudosa, la cual debe efectuarse en base a la posibilidad de cobro a cada cliente o deudor, de acuerdo a las políticas establecidas por la gerencia, sobre la base de análisis específicos por cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranza.

Esta estimación debe ser revisada periódicamente para ajustarla a los niveles necesarios para cubrir las pérdidas potenciales en la cartera de clientes.

El monto de la estimación se debe reconocer en el estado de resultados integrales. Las cuentas incobrables se deben castigar cuando se identifican como tales.

#### 1.1. RECLASIFICACIÓN DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La NIIF 1 en el literal c del párrafo 10 indica que una entidad deberá, en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, reclasificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio.

##### A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)

Al 1 de enero del 2010, en el análisis de cartera de clientes se identificaron saldos por cobrar a compañías relacionadas.

Por lo antes mencionado, se sugiere la respectiva reclasificación a la cuenta "compañías relacionadas" al inicio del periodo de transición por un monto de US\$ 71.578, para una adecuada presentación en los Estados Financieros.

##### B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)

Durante el 2010, algunos de los valores reclasificados en el punto A ya fueron cancelados (US\$ 42.921) y se identificaron nuevos saldos por cobrar a compañías relacionadas dentro de la cartera de clientes (US\$ 73.074), por lo que se realizó la reclasificación neta por un monto de US\$ 30.153.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

---

### C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por la reclasificación de cuentas por cobrar clientes a compañías relacionadas asciende a US\$ 101.731.

### D) Efectos contables (Reversos o adiciones) durante el 2011

Durante el 2011, todo el valor reclasificado en el punto C ya fue cancelado (US\$ 101.731) y se identificaron nuevos saldos por cobrar a compañías relacionadas dentro de la cartera de clientes (US\$ 4.964), por lo que se realizó un reverso de reclasificación neto por un monto de US\$ 96.767.

Asiento Propuesto	PARCIAL	DÉBITO	CRÉDITO
Cuentas por Cobrar Clientes		96,767	
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas			96,767

## 1.2. RECLASIFICACIÓN DE CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A PASIVOS POR LIQUIDAR

La NIIF 1 en el literal c del párrafo 10 indica que una entidad deberá, en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, reclasificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio.

### A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)

Al 1 de enero del 2010, en la revisión de cartera se identificó que el saldo de cuentas por cobrar clientes estaba disminuido por valores negativos correspondientes a los depósitos que los arrendatarios dejan en garantía.

Por lo tanto, se sugiere reclasificar dichos valores a la cuenta “pasivos por liquidar” por un monto de US\$ 9.724.

### B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)

Durante el 2010, la compañía liquidó parte de los saldos reclasificados en el punto A (US\$ 2.265) y se identificaron nuevos pasivos por liquidar presentados en cuentas por cobrar clientes con saldo negativo (US\$ 1.447); razón por la cual, se realizó el reverso de la reclasificación al 31 de diciembre del 2010 por un monto neto de US\$ 818.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

---

### C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por la reclasificación de cuentas por cobrar a pasivos por liquidar asciende a US\$ 8.907.

### D) Efectos contables (Reversos o adiciones) durante el 2011

Durante el 2011, la compañía liquidó parte de los saldos reclasificados en el punto C (US\$ 2.173) y se identificaron nuevos valores correspondientes a depósitos en garantía efectuados por clientes que estaban disminuyendo el valor de la cartera por cobrar (US\$ 41.116). Por lo tanto, se realizó la reclasificación a pasivos por liquidar por un monto neto de US\$ 38.943.

Asiento Propuesto	PARCIAL	DÉBITO	CRÉDITO
Cuentas por Cobrar Clientes		38.943	
Otros Pasivos			38.943

### 1.3. ESTIMACIÓN DE DUDOSA COBRANZA – BAJA DE CUENTAS INCOBRABLES

La NIC 39 en su párrafo 59 indica que un activo financiero o un grupo de ellos estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo.

Es decir; un evento que causa la pérdida y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de ellos, que pueda ser estimado con fiabilidad.

El marco conceptual en su párrafo 53 y párrafos subsiguientes define a un activo por el potencial que tiene para contribuir directa o indirectamente a los flujos del efectivo de la entidad.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

---

Baja Cuentas Incobrables al final del periodo de transición (31.12.2010 - 1.1.2011)

	Saldos		Acumulado
	Años anteriores	Del periodo 2010	
Baja Ctas. Incobrables a registrar en libros al 1.1.2011	3.632	-	3.632

Baja de estimación de dudosa cobranza al final del periodo de transición (31.12.2010 - 1.1.2011)

	Saldos		Acumulado
	Años anteriores	Del periodo 2010	
Baja de Est. Dudosa Cobranza a registrar en libros al 1.1.2011	3.632	1.504	5.136

### A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)

Evidenciamos que existen saldos de cuentas por cobrar clientes, no recuperables al 1 de enero del 2010 por un monto de US\$ 3.632.

Por lo tanto, con base en la definición de Activo del Marco Conceptual de las NIIF, sugerimos dar de baja a estas cuentas incobrables con su respectiva estimación de dudosa cobranza por el mismo monto.

### B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)

Durante el 2010, se identificaron nuevos saldos correspondientes a estimaciones de dudosa cobranza, y acorde a lo expuesto en el punto A, se realizó darles de baja por un monto de US\$ 1.504.

### C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por la exclusión de cuentas incobrables asciende a US\$ 3.632, y su respectiva estimación de dudosa cobranza por un monto de US\$ 5.136.

# **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**

---

---

### **2. PROPIEDADES**

Las propiedades deben ser registradas a su costo de adquisición menos su depreciación acumulada. Los demás costos de endeudamiento se deben reconocer en el resultado. La depreciación correspondiente se calcula por el método de línea recta, las tasas que se consideren deben ser suficientes para absorber el costo de los activos y/o su valor revaluado al término de su vida útil.

El cargo por depreciación debe ser incluido en los resultados del período en que se incurren. Los gastos de mantenimiento y reparación deben ser cargados a los costos de producción cuando se incurren y las renovaciones y mejoras se deberán capitalizar.

#### **2.1. RECLASIFICACION DE PROPIEDADES A PROPIEDADES DE INVERSION.**

La NIIF 1 en el literal c del párrafo 10 indica que una entidad deberá, en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, reclasificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio.

##### **A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)**

Al 1 de enero del 2010, se identificaron saldos contabilizados dentro del rubro propiedades que de acuerdo a su naturaleza debían ser contabilizados como propiedades de inversión.

Por lo antes mencionado, se realizó la reclasificación de estos saldos por un monto de US\$ 6.885.400, con su respectiva depreciación acumulada por un valor de US\$ 1.481.289.

##### **B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)**

Durante el 2010, se identificaron nuevos saldos que de acuerdo a lo propuesto en el literal anterior debían pertenecer al rubro propiedades de inversión, por lo que se realizó la respectiva reclasificación junto con la depreciación del año por un monto de US\$ 64.700 y US\$ 342.145, respectivamente.

Adicionalmente, se identificó un valor mal contabilizado dentro del rubro construcciones en curso, por lo que se realizó la reclasificación a propiedades de inversión por un monto de US\$ 36.379 en edificio, y US\$ 4.621 en terreno.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

---

### C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por las reclasificaciones asciende a US\$ 6.950.100 por propiedades y US\$ 1.823.433 por su depreciación acumulada.

De igual forma que en el literal anterior se realiza la reclasificación de construcciones en curso mal contabilizadas, por un monto de US\$ 36.379 a edificio, y US\$ 4.621 a terreno.

### D) Efectos contables (Reversos o adiciones) durante el 2011

Durante el 2011, registró depreciación por US\$ 439.397 y adiciones de edificios por US\$ 233.091 que de acuerdo a lo propuesto en los literales anteriores pertenecen al grupo propiedades de inversión, por lo que se realizó la reclasificación.

Asiento Propuesto	PARCIAL	DÉBITO	CRÉDITO
Propiedades de Inversion		233.091	
Edificios e instalaciones	233.091		
Depreciacion Acumulada Propiedades		439.397	
Propiedades y Equipos			233.091
Edificios e instalaciones	233.091		
Depreciacion Acumulada Propiedades de Inversion			439.397

Adicionalmente, se realizó el reverso del asiento efectuado referente al reconocimiento de edificios y terrenos mal contabilizados en años anteriores por un monto de US \$ 36.379 en edificios y US\$ 4.621 en terrenos, ya que en la transición se realizó la corrección respectiva.

Asiento Propuesto	PARCIAL	DÉBITO	CRÉDITO
Construcciones en Curso		41.000	
Terrenos	4.621		
Edificios e Instalaciones	36.379		
Propiedades de Inversion			41.000

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

---

### 2.2. AJUSTE AL VALOR DE LAS PROPIEDADES (COSTO ATRIBUIDO)

El párrafo FC41 de la NIIF 1 señala que una entidad podrá utilizar el valor razonable (avalúo) de una partida de propiedades, planta y equipo, en la fecha de transición a las NIIF, como su costo atribuido en esa fecha, siempre que la determinación de una medida basada en el costo según NIIF implicara un costo o esfuerzo desproporcionado.

#### A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)

Al 1 de enero del 2010, no se realizaron ajustes ya que no se cuenta con el informe del perito.

#### B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)

Durante el 2010, se realizó el registro del costo atribuido de propiedades según informe emitido por perito. El costo atribuido de terrenos asciende a US\$ 4.326.614, edificios a US\$ 763.806 y en las construcciones en curso un decrecimiento por US\$ 630.094.

#### C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por el registro del costo atribuido asciende a US\$ 4.326.614 por terrenos, US\$ 763.806 por edificios y en las construcciones en curso un decrecimiento por US\$ 630.094.

#### D) Efectos contables (Reversos o adiciones) durante el 2011

Durante el 2011, se registró la depreciación de las propiedades sin considerar el costo atribuido y la nueva vida útil remanente otorgada por el perito, por lo que se realizó la corrección de este asiento afectando directamente el gasto del año.

Asiento Propuesto	PARCIAL	DÉBITO	CRÉDITO
Depreciacion Acumulada Propiedades de Inversion ( Costo historico )		182.619	
Depreciacion Acumulada Propiedades de Inversion ( Costo atribuido )			14.920
Gastos Administrativos			167.699

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

---

Adicionalmente, se realizó la activación de ciertas propiedades que estaban en construcción.

Estos asientos deben ser ajustados por un monto de US\$ 630.094, a efectos de no duplicar lo sugerido en la transición.

Asiento Propuesto	PARCIAL	DÉBITO	CRÉDITO
Construcciones en Curso		630.094	
Propiedades de Inversion Edificios e instalaciones	630.094		630.094

### 2.3. BAJA DE PROPIEDADES

En la NIC 16 en su párrafo 7 se establece que un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá si, y sólo si:

- (a) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del, mismo; y,
- (b) El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

#### A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)

Al 1 de enero del 2010, se identificaron saldos que no cumplían con la definición indicada dentro del marco conceptual de propiedades, por lo que se sugiere la exclusión de estos saldos por US\$ 243.393 de costo y US\$ 58.131 de depreciación acumulada.

Adicionalmente, se encontraron diferencias dentro del rubro depreciaciones acumuladas entre libros y módulo por un monto de US\$ 30.273 por lo que se dio de baja dicho valor.

#### B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)

Durante el 2010, se identificaron nuevos saldos correspondientes a depreciaciones por lo que se sugiere darles de baja por un monto de US\$ 10.631.

Adicionalmente, se encontraron diferencias dentro del rubro “depreciaciones acumuladas” entre libros y modulo por un monto de US\$ 16.162 por lo que se dio de baja dicho valor

# **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**

---

### **C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)**

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por la exclusión de estas propiedades asciende a US\$ 243.393, con su respectiva depreciación por un monto de US\$ 68.762.

De igual manera se realizó el ajuste acumulado por la diferencia entre módulos y libros en el rubro depreciación por un monto de US\$ 46.435.

### **2.4. RECLASIFICACION PROPIEDADES DE INVERSION A ACTIVOS NO OPERATIVOS**

La NIIF 1 en el literal c del párrafo 10 indica que una entidad deberá, en su estado de situación financiera de apertura conforme a las NIIF, reclasificar partidas reconocidas según los PCGA anteriores como un tipo de activo, pasivo o componente del patrimonio, pero que conforme a las NIIF son un tipo diferente de activo, pasivo o componente del patrimonio.

#### **A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)**

Al 1 de enero del 2010 no se realizó ningún ajuste.

#### **B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)**

Durante el 2010, se identificaron saldos dentro del rubro propiedades de inversión que pertenecían a una clase denominada “activos no operativos” ya que no se han podido alquilar o vender.

Por lo tanto, se realizó la debida reclasificación tanto por su costo como por su depreciación por un valor de US\$ 9.517 y US\$ 2.267 respectivamente.

Además, según el informe emitido por el perito, se aumentó el valor de este edificio por un monto de US\$ 2.750, por lo tanto se realizó la respectiva reclasificación.

#### **C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)**

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por la reclasificación de estas propiedades tanto en su costo como en su depreciación asciende a US\$ 9.517 y US\$ 2.267 respectivamente.

Además, según el informe emitido por el perito, se aumentó el valor de este edificio por un monto de US\$ 2.750, por lo que se realizó la reclasificación.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

### D) Efectos contables (Reversos o adiciones) durante el 2011

Durante el 2011, se identificaron saldos dentro del rubro propiedades de inversión que pertenecían a una clase de activos no operativos, por lo que se sugiere realizar la debida reclasificación tanto por su costo como por su depreciación por un valor de US\$ 13.041 y US\$ 130 respectivamente.

Asiento Propuesto	PARCIAL	DÉBITO	CRÉDITO
Activos No Operativos		12.910	
Depreciacion Acumulada Propiedades de Inversion		130	
Propiedades de Inversion			13.041
Edificios e instalaciones	13.041		

### 3. OTROS ACTIVOS (INVERSIONES EN ACCIONES)

El marco conceptual en su párrafo 53 y párrafos subsiguientes define a un activo por el potencial que tiene para contribuir directa o indirectamente a los flujos del efectivo de la entidad.

Derechos Fiduciarios	Patrimonio al 31.12.2010	Participacion (%)	Total Participación	Valor en Libros	Ajuste
Ventonort S.A.	51.209	99,880%	51.145	799	50.346
Inm. Yelazar	15.289	50,00%	7.645	400	7.245
Inmoboliche	800	50,00%	400	400	-
Ideas Hogar	17.324	99,90%	17.302	799	16.503
Hotel del Mar	205	50,00%	102	400	298
Pacific	26.855	90,50%	24.304	724	23.580
<b>TOTAL</b>	<b>111.682</b>		<b>100.898</b>	<b>3.522</b>	<b>97.376</b>

#### A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)

Al 1 de enero del 2010, no se cuenta con la información, por lo tanto no se realizó ningún ajuste.

#### B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)

Durante el 2010, identificamos que se encuentra registrado en el rubro "Otros Activos" participaciones sobre el patrimonio de otras propiedades, que a la fecha presentan un valor patrimonial mayor al que se tiene en libros, por lo que se realizó el alcance por un monto neto de US\$ 97.376.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

### C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por el ajuste al valor que la compañía mantiene en participaciones asciende a US\$ 97.376.

### D) Efectos contables (Reversos o adiciones) durante el 2011

Durante el 2011, no se realizó ningún ajuste que pueda afectar lo propuesto en los literales anteriores.

## 4. IMPUESTOS DIFERIDOS

El párrafo 15 de la NIC 12 indica que se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido, por causa de todas las diferencias temporarias imponibles, en la medida que resulte probable que la entidad tenga que pagar el impuesto correspondiente en el futuro.

CUENTA	DIFERENCIA TEMPORARIA 1.1.2010	DIFERENCIA TEMPORARIA 1.1.2011	VARIACIÓN	
			CAMBIO DE TASA -1%	ADICION O REVERSO 24%
Terrenos Valor Razonable (2010)	-	4.326.614	-	1.038.387
Edificios Valor Razonable (2010)	-	761.056	-	182.654
Construcciones en curso Valor Razonable (2010)	-	630.094	-	151.222
Activos no Operativos Valor Razonable (2010)	-	2.750	-	660
<b>SUBTOTAL VARIACIÓN</b>	-	<b>5.720.514</b>	-	<b>1.372.923</b>
<b>TOTAL VARIACIÓN POR IMPUESTO DIFERIDO AL 1.1.2011</b>				<b>1.372.923</b>

### A) Sugerencias al inicio del periodo de transición (Extracontable)

Al 1 de enero del 2010, no se identificaron diferencias temporarias, por lo que no se realizó ningún ajuste.

### B) Sugerencias al final del periodo de transición (Extracontable)

Durante el 2010, hubo movimientos que generaron diferencias temporarias imponibles, lo que origina un pasivo por impuesto diferido por un monto de US\$ 1.372.923.

### C) Sugerencias al inicio del periodo de reporte (Contable)

Al 1 de enero del 2011, el monto acumulado durante la transición por el reconocimiento del impuesto diferido asciende a US\$ 1.372.923.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

### D) Efectos Contables (Reversos o adiciones) durante el 2011

En virtud de que existe un cambio de tasa impositiva (23%) y que en el año se dieron adiciones en las diferencias temporarias, se debe afectar contablemente a resultados acumulados por adopción NIIF, por un monto neto de US\$ 60.637.

CUENTA	DIFERENCIA TEMPORARIA 1.1.2011	DIFERENCIA TEMPORARIA 31.12.2011	VARIACIÓN	
			CAMBIO DE TASA -1%	ADICION O REVERSO 23%
Terrenos Valor Razonable (2010)	4.326.614	4.326.614	43.266	-
Edificios Valor Razonable (2010)	761.056	761.056	7.611	-
Construcciones en curso Valor Razonable (2010)	630.094	630.094	6.301	-
Activos no Operativos Valor Razonable (2010)	2.750	2.750	28	-
Aumento en Depreciación Costo Atribuido (2011)	-	14.920	-	3.432
<b>SUBTOTAL VARIACIÓN</b>	<b>5.720.514</b>	<b>5.705.594</b>	<b>57.205</b>	<b>3.432</b>
<b>TOTAL VARIACIÓN POR IMPUESTO DIFERIDO AL 31.12.2011</b>				<b>60.637</b>

(Activo) Pasivo por Impuesto Diferido al 1.1.2011	1.372.923
Variación Neta por Año 2011	- 60.637

(Activo) Pasivo por Impuesto Diferido al 31.12.2011	1.312.287
---	-----------

### 5. CONCILIACION PATRIMONIAL

Luego de todos los ajustes NIIF se presenta la siguiente conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2010 y al 1 de enero del 2011:

<b>PATRIMONIO NEC AL 1 DE ENERO DEL 2010</b>	<b>491.691</b>
<b>Detalle de Ajustes NIIF:</b>	
Exclusión de Propiedades	(185.262)
Exclusión de Depreciación Por diferencia entre Libros y Modulo	30.273
<b>Total Ajuste NIIF</b>	<b>(154.989)</b>
<b>PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2010</b>	<b>336.702</b>

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

PATRIMONIO NEC AL 1 DE ENERO DEL 2011	567.705
<b>Detalle de Ajustes NIIF:</b>	
Exclusión de Cartera no Recuperable	1.504
Valor Razonable Propiedades (Costo Atribuido)	4.460.327
Exclusión de Propiedades	(174.631)
Exclusión de Depreciación Por diferencia entre Libros y Modulo	46.435
Reconocimiento de Derechos Fiduciarios	97.376
Pasivo por Impuesto Diferido	(1.372.923)
<b>Total Ajuste NIIF</b>	<b>3.058.087</b>
PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2011	3.625.792

## 6. ASPECTOS A CONSIDERAR

### Riesgo Operativo

#### a) Cuentas por Cobrar

Se recomienda tratar a las partes relacionadas en forma y fondo como a terceros independientes, a fin de evitar a futuro impactos por valor razonable.

#### b) Propiedades, Planta y Equipo

Se sugiere mantener dos bases en paralelo, para cuando se considere el gasto por depreciación contable que va a ser diferente del tributario, no se incurra en una contingencia.

#### c) Impuestos Diferidos

Si bien es cierto que se calculó el impuesto diferido al inicio del período de transición con la tasa de impuesto a la renta que a esa misma fecha estaba vigente en nuestro país, se debe considerar que, al momento de liquidar este impuesto diferido (pasivo), la tasa de impuesto a la renta vigente a esa fecha posiblemente difiere con la utilizada al 31 de diciembre del 2009 y al 1 de enero del 2010. Este cambio de tasa de impuesto a la renta a *futuro* se encuentra establecido en el Código de la Producción.

### **Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 24% al año 2011 y del 25% al año 2010 de acuerdo con disposiciones legales vigentes. Dicha provisión se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

# **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**

---

---

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2011 dicha tasa se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos. e) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

# **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2012 y 2011**

---

---

### **Reconocimiento de los ingresos**

El ingreso por servicio es reconocido cuando los riesgos significativos y el servicio hayan sido transferidos al comprador.

### **Gastos**

Los gastos operativos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

---

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

### 1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformada por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	6,543	-
Bancos Nacionales	16,543	64,346
<b>Total</b>	<u>23,086</u>	<u>64,346</u>

### 2. Cuentas por cobrar

Conformada por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	a)	64,154	44,909
Anticipos a Proveedores	b)	188,037	75,186
Empleados		3,900	2,969
Compañías Relacionadas	(Nota 14)	233,643	48,854
Impuestos fiscales por cobrar		134,175	135,908
Otros		1,150	1,150
		<u>625,059</u>	<u>308,976</u>
Menos: Provisión para cuentas incobrables		<u>(166)</u>	<u>(166)</u>
<b>Total</b>		<u>624,893</u>	<u>308,810</u>

- a) Incluye principalmente los valores por cobrar a clientes por US\$ 1,154 de Olga Arias; US\$ 1,393 de Dayse Burgos; US\$ 1,771 de Joaquín Caranqui; US\$ 1,321 de Rosaura del Pezo; US\$ 1,222 de Silva Giraldo; US\$ 6,870 de Angel Guapulema; US\$ 1,339 Kleber Gusqui; US\$ 2,784 de Jacitlop S.A.; US\$ 2,148 de Betsy Mancero; US\$ 3,704 de Clemencia Murillo; US\$ 2,456 Luis Rea; US\$ 1,581 de Luz Ugalde; US\$ 1,002 de Segundo Vilema; US\$ 1,030 de José Villagrán entre otros.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

- b) Incluye los saldos entregados como anticipos por US\$ 20,000 de Fideicomiso Ocean Suites por préstamos entregados; US\$ 150.000 de Gamaevent S.A., entre otros.

Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía no ha realizado provisión por cuentas incobrables por considerar que su cartera es totalmente recuperable.

### 3. Propiedades y equipos

Conformada por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Propiedades de Inversión</u></b>		
Terrenos	5,545,412	5,450,033
Edificios	7,631,265	7,540,785
<b><u>Propiedades y Equipos</u></b>		
Construcciones en curso	4,000	-
Terrenos y mejoras	4,138	-
Instalaciones	1,576	1,576
Muebles y Enseres	5,764	5,764
Equipos de Oficina	6,132	6,132
Equipos de Computación	6,659	4,870
<b>Total</b>	<u>13,204,946</u>	<u>13,009,160</u>
Menos: depreciación acumulada	<u>(2,437,356)</u>	<u>(2,093,284)</u>
<b>Total</b>	<u><u>10,767,590</u></u>	<u><u>10,915,876</u></u>

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

El movimiento de propiedades y equipos, en el período fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Costo</b>		
Saldo inicial	13,009,160	8,584,785
Adiciones	205,786	298,137
Ventas	(10,000)	-
Bajas	-	(65,382)
Reclasificaciones	-	(25,314)
Ajustes por NIIF	-	4,216,934
<b>Saldo final</b>	<u>13,204,946</u>	<u>13,009,160</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo inicial	2.093.284	1.938.630
Gasto del año	347.058	272.248
Ventas	(2.986)	-
Reclasificaciones	-	(2.397)
Ajustes por NIIF	-	(115.197)
<b>Saldo final</b>	<u>2.437.356</u>	<u>2.093.284</u>

#### 4. Cuentas por Cobrar a Largo Plazo

Conformada por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pacific Bottling Company S.A.	191,513	138,766
Menos: Provisión de cuentas incobrables	(191,513)	-
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>138,766</u>

Corresponde a valores por cobrar por concepto de arriendos de oficinas y bodegas en el Parque Industrial Sauce CDS.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

### 5. Otros activos a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Derechos Fiduciarios</u></b>		
Inverplayas	a) 1,612,455	1,612,455
Ocean Towers	b) 448,668	448,228
Ocean Hotel	25,000	-
Ocean Suites	c) 200,402	200,402
	<u>2,286,525</u>	<u>2,261,085</u>
<b><u>Inversiones en Acciones:</u></b>		
Pacific Bottling Company S.A.	724	724
Inmobiliaria Yelazar S.A.	400	400
Hogar Internacional S.A.	799	799
Vientonort S.A.	799	799
Inmobiliaria Boliche S.A.	400	400
Hotel del Mar S.A.	-	400
Otros Activos Inversiones en NIIF	97,376	97,376
	<u>100,498</u>	<u>100,898</u>
Hotel del Mar (Aporte para futura capitalización)	d) 300,000	300,000
Total Activo Largo Plazo	<u><u>2,687,023</u></u>	<u><u>2,661,983</u></u>

- a) Corresponde a Fideicomiso Mercantil de Administración, por el bien inmueble ubicado a 3.5 Km. de la Cabecera Cantonal de Playas, en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A de la manzana 134 del Sector 01, Solar 8.
- b) Corresponde a fideicomiso inmobiliario para desarrollar la construcción de dos torres de departamentos de 72 unidades inmobiliarias cada una, ubicadas en los lotes 2 y 3 de 2.062,07 y 2.511,65 m<sup>2</sup> respectivamente.
- c) Corresponde a fideicomiso inmobiliario integral por la construcción de un edificio de 63 suites con sus respectivos parquesos, ubicado en el Condominio Ocean Beach Club – Hotel Resort del cantón Playas, provincia del Guayas.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

- d) Corresponde a Valores por cobrar a Hotelmar S.A. originados por una cesión de crédito celebrada en Octubre 6 del 2011, que transfirió Alessa S.A. a Inversiones y Negocios Cia. Ltda. por US\$ 300.000, quedando por pagar a Alessa S.A. dicho valor, y que en Diciembre 29 del 2011 mediante Acta de Junta de Accionistas de Hotelmar S.A. la compañía accionista Inversiones y Negocios Cia. Ltda. acepta que estos valores sean reclasificados como aportes para futuras capitalizaciones.

### 6. Cuentas por Pagar

Conformada por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores		133.484	173.259
Compañías relacionadas	(Nota 14) a)	4.304.460	4.431.908
Impuestos fiscales por pagar	b)	97.817	105.906
Obligaciones IESS		2.765	1.743
Participación de Utilidades		16.881	11.851
Beneficios Sociales		16.134	8.101
Otras Cuentas por Pagar	c)	145.887	47.850
		<u>4.717.428</u>	<u>4.780.618</u>

- a) Corresponde a valores por pagar al Sr. Estuardo Sánchez García y Alessa S.A. por concepto de préstamos, uso de software Dobra; los préstamos no tienen tasa de interés, ni fecha de vencimiento pactada.
- b) Corresponde a las retenciones en compras y al impuesto a pagar del ejercicio.
- c) Incluye principalmente el valor de \$ 144,699 correspondiente a valores recibidos de los clientes por garantía de arriendos.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

### 7. Cuentas por Pagar Largo Plazo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por Pagar Accionistas (Nota 14)	-	4.093.302
Cuentas por pagar largo plazo a)	4.142.204	-
Pasivo tributario por Impuesto Diferido	1.372.923	1.312.287
Jubilación Patronal	37.483	37.483
Bonificación por desahucio	4.662	4.662
	<u>5.557.272</u>	<u>5.447.734</u>

- a) Corresponde a la cesión de deudas pendientes que mantiene Inversiones y negocios Cía. Ltda., el cual la realiza el Sr. Estuardo Sánchez García en calidad de cedente a favor de Zenith Group Inmuebles, Sociedad Anónima residente en Costa Rica; como cesionaria, el mismo que fue realizado bajo escritura pública con fecha Septiembre 15 del 2012; este convenio no genera intereses.

### 8. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal del 23% y 24% para el año 2012 y 2011 respectivamente; y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Utilidad contable del ejercicio</b>	112,539	79,009
15% Participación empleados	(16,881)	(11,851)
	<u>95,658</u>	<u>67,158</u>
Efectos netos ajustes NIIF	-	167,699
	<u>95,658</u>	<u>234,857</u>
<b>Partidas conciliatorias</b>		
Más: Gastos no deducibles	243,022	122,349
Base Imponible	<u>338,680</u>	<u>357,206</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<u>77,896</u>	<u>85,729</u>

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

---

---

### Utilidad básica por acción

- El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes:

El detalle de la utilidad básica por acciones como sigue:

Utilidad neta disponible para accionistas	US\$	17,762
Cantidad promedio de acciones comunes		<u>21,250</u>
<b>Utilidad básica por acción</b>		<b><u>0.84</u></b>

La compañía para el periodo 2012 canceló honorarios a sus ejecutivos el valor de US\$ 24,673; en el año 2011 se canceló por concepto de remuneraciones a ejecutivos aproximadamente US\$ 22.029.

### 9. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 8.500 dividido en 21.250 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0.40 cada una.

### 10. Aportes para futura capitalización

Mediante Acta de Junta de Accionistas con fecha 10 de Diciembre del 2010, los accionistas decidieron aumentar el capital suscrito por un total de US\$ 111.500, efectuando para ello aportes en numerario de US\$ 61.357 y US\$ 50.143 en los años 2011 y 2010, respectivamente.

Trámite que aun está en espera de aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías.

### 11. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2012 la compañía no ha efectuado apropiación alguna.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

### 12. Reserva de Capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

### 13. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

### 14. Transacciones con Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Cuentas por Cobrar</u></b>		
Ideas de Hogar Internacional S.A.	83	1.158
Inmobiliaria Yelazar S.A.	264	14.784
Diskola	55	-
Inmobiliaria Sánchez	a) 230.972	32.293
Vientonort	2.269	619
<b>Total</b>	<b>(Nota 2) 233.643</b>	<b>48.854</b>

a) Corresponde a valores a cobrar por concepto de préstamos los mismos que no tienen vencimiento ni tasas de interés pactados.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Cuentas por Pagar</u></b>		
Alessa S.A.	4.043.460	4.202.206
Inmosanchez	111.000	30.800
Pacific Bottling Company S.A.	-	198.902
Accionistas	150.000	4.093.302
<b>Total</b>	<b>(Nota 6) 4.304.460</b>	<b>8.525.210</b>

Las transacciones durante el año 2012 y 2011 con las compañías relacionadas fueron como sigue:

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>Ingresos</u></b>		
Alessa S.A.	39.034	12.403
Viento Nort	18.000	-
Ideas Hogar	187	-
Pacific Bottling Company S.A.	<u>84.007</u>	<u>47.379</u>
<b>Total</b>	<u><u>141.228</u></u>	<u><u>59.782</u></u>
 <b><u>Egresos</u></b>		
Alessa S.A.	242.832	12.403
Inmobiliaria Sánchez	<u>120.000</u>	<u>47.379</u>
<b>Total</b>	<u><u>362.832</u></u>	<u><u>59.782</u></u>
 <b><u>Préstamos entregados</u></b>		
Inmobiliaria Sanchez	227,250	32,743
Vientonort	<u>1,650</u>	<u>619</u>
<b>Total</b>	<u><u>228,900</u></u>	<u><u>33,362</u></u>

Valores que corresponden a préstamos los cuales no generan tasa de interés ni tienen fecha de vencimiento pactado.

### 15. Eventos subsecuentes

#### 2012

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, Julio 3 del 2013, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía ameriten su revelación.

#### 2011

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros, Agosto 20 del 2012, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía ameriten su revelación.