

INMOBILIARIA BORJA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012.

1.- Actividad

La actividad Principal de la Compañía es Compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

La Compañía es una sociedad Anónima constituida el 20 de Mayo de 1975 en Ecuador regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 13 de Mayo de 1999.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas Km 2.5 Av. Juan Tanca Marengo S/N y Agustín Freire Edificio Centro Comercial Dicentro Local 38 y la planta de fabricación en el km 30 Vía a Daule.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía

La información relacionada con el índice de inflación anual publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

31 de diciembre	Índice de Inflación Anual
2012	
2011	5.4%
2010	3.3

2.- Resumen de las principales Políticas Contables

Bases de presentación de los Estados Financieros

Los estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2012 año de adopción de las NIIF.

Base de Medición.

Los estados Financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados Financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Los activos Financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean

INMOBILIARIA BORJA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012.

2.- Resumen de las principales Políticas Contables (continuación)

Directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento Financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método de interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Efectivo en caja y Bancos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales y los fondos son de libre disponibilidad.

Pasivos Financieros

Los pasivos Financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen interés; o cuando los términos no incluyen intereses pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La compañía da de baja en cuentas un pasivo Financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de Patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los Activos de la compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Capital Pagado, el capital pagado consiste 1000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0,40.

INMOBILIARIA BORJA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012.

Ingresos

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

2.- Resumen de las principales Políticas Contables (continuación)

Costos y Gastos

El costo de venta se registra cuando se reconoce la entrega de bienes y servicios, de manera simultánea al reconocimiento de los Ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos en las cuales se relacionan.

Estimaciones Contables

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, 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.

3.- Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Conforme a la NIC 1, transición a la NIIF, aunque los primeros Estados Financieros preparados de acuerdo a NIIF son, en el caso de la compañía, los correspondientes al año terminado al 31 diciembre 2012, se han incorporado con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado al 31 diciembre 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación Financiera de apertura la fecha de transición, 1 de Enero del 2011 preparado de acuerdo a las NIIF en vigencia al 31 diciembre del 2012.

La compañía adopto las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 01 de enero del 2012, en cumplimiento a lo dispuesto por la resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 diciembre del 2008.

Hasta el periodo contable terminado el 31 diciembre del 2011 la compañía preparo sus estados Financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La conciliación entre el estado de Situación Financiera bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

INMOBILIARIA BORJA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012.

3.- Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. (Continuación)

	Ref.	1 de Enero Del 2011 Según		1 de Enero del 2011
		NEC	Ajustes	NIIF
Activos				
Activos corrientes				
Edificios			658,32	658,32
(-) Dep. Acumulada			-559,93	-559,93
Total de Activos Corrientes			<u>98,39</u>	<u>98,39</u>
Otros Activos No Corrientes			15.742,63	15.742,63
Total Activo			<u>15.841,02</u>	<u>15.841,02</u>
Pasivos y Patrimonio				
Pasivo Corriente				
Cuentas por pagar diversas/Relacionadas			15.420,36	15.420,36
Patrimonio				
Capital Pagado				
Reserva Legal			400,00	400,00
(-) Perdidas Acumuladas			338,90	338,90
(-) perdida Neta del Periodo			-252,41 -65,83	-252,41 -65,83
Total de Patrimonio			<u>420,66</u>	<u>420,66</u>
Total Pasivo + Patrimonio			<u>15.841,02</u>	<u>15.841,02</u>

INMOBILIARIA BORJA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012.

	Ref.	31 de Diciembre Del 2011		31 de Diciembre del 2011
		Según NEC	Ajustes	NIIF
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo en caja y bancos			738,90	738,90
Total de Activos Corrientes			<u>738,90</u>	<u>738,90</u>
Pasivos y Patrimonio				
Pasivo Corriente			0,00	0,00
Patrimonio				
Capital Pagado			400,00	400,00
Reserva Legal			338,90	338,90
Total Pasivo + Patrimonio			<u>738,90</u>	<u>738,90</u>

3.- Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. (Continuación)

	Ref.	31 de Diciembre Del 2011		31 de Diciembre del 2011
		Según NEC	Ajustes	NIIF
Ingresos				
ventas Netas			0,00	0,00
Costo de ventas			0,00	0,00
Utilidad bruta			<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Gastos			0,00	0,00
(perdida) Utilidad neta del año			0,00	0,00
Total resultado Integral			<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

INMOBILIARIA BORJA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012.

Conciliación del Patrimonio al 01 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

	31 de Diciembre Del 2011	31 de Diciembre del 2011
Patrimonio		
Capital Pagado	400,00	400,00
Reserva legal	338,90	338,90
Total de Ajustes	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total Patrimonio de Acuerdo a NIIF	<u>738,90</u>	<u>738,90</u>

Estado de Flujos de Efectivo por el año Terminado el 31 de diciembre del 2011.

No existen otras diferencias significativas entre el estado de Flujo de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según las NEC.

4.- Efectivo en Caja y Bancos.

Efectivo en caja y Bancos se formaron de la siguiente manera:

	31 de Diciembre 2012	31 de Diciembre 2011	1 de Enero 2011
Caja	<u>738,90</u>	<u>738,90</u>	<u>0,00</u>
	<u>738,90</u>	<u>738,90</u>	<u>0,00</u>

5.- Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa.

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 mayo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la administración puedan tener un efecto importante sobre los estados Financieros adjuntos.


ING. MARIANA CEDENO PANTA
CONTADOR GENERAL