

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Nota de los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012.**

**➤ Información general.**

Centro Inmobiliario Censa S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, el ocho de febrero de mil novecientos cuarenta y nueve, sus principales operaciones son la venta al por mayor maquinarias y equipos eléctrico, así como también la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles; está domiciliada en la ciudad de Guayaquil, Laque 714 entre Rumichaca y García Avilés.

**➤ Políticas contables significativas.**

**Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).**

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por medio de la cual estas normas serán adoptadas por las Empresas ecuatorianas a partir del 01 de enero del 2010 hasta el 01 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique cada compañía. En el caso de CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A. las NIIF entraron en vigencia el 01 de enero del 2012.

El 11 de octubre del 2011 la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SCLICLCCPAIERS.G.010, entre otros aspectos de la referida resolución se establece que la compañía debió elaborar hasta el 31 de octubre del 2011 un cronograma de implementación y hasta noviembre del 2011 efectuar la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al 01 de enero del 2011.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es el año 2011, han sido contabilizados el 01 de enero del 2012. Esta información fue aprobada por la junta general de socios.

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía ha cumplido con todo lo dispuesto por las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, mencionadas anteriormente.

**Bases de presentación.**

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, cortados al 31 de diciembre del 2012, las cuales requieren 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. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal

# CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

como se explica en las políticas detalladas en líneas que se describen más abajo. El costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

### Efectivo y Equivalente al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

### Activos y Pasivos Financieros.

Los Activos Financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos e transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, todos los activos financieros reconocidos, son medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Empresa clasifica sus activos financieros en:

#### Cuentas Por Cobrar Comerciales.

Estas cuentas son activos financieros clasificados como el activo corriente y son medidos en su totalidad al costo amortizado y se dan de baja cuando han sido cancelados o amortizados en su totalidad.

Las Cuentas por Cobrar Comerciales pueden incluir una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de probabilidad de recuperación de la cartera.

#### Otras cuentas por Cobrar.

Están representadas principalmente por cuentas por cobrar a los empleados, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar que se liquidan en el corso plazo.

### Pasivos Financieros en:

#### Obligaciones con instituciones financieras.

Son registradas inicialmente a su valor nominal, mismas que no difieren de su valor razonable pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el

# CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

financiamiento de sus operaciones de presentan en el Estado de Resultado Integrales en el rubro gastos financieros.

### Cuentas por Pagar a Proveedores y Otras Cuentas por Pagar.

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Si se espera pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

### Valuación de propiedades, plantas y Equipos.

Las propiedades, plantas y equipos están registradas al costo revaluado. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo las reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida en que se incurran. Las depreciaciones se cargan a los resultados del ejercicio.

El costo de las propiedades, plantas y equipos se depreciam de acuerdo con el método de linea recta en función de los años de vida útil estimada de acuerdo con lo que señala el estudio efectuado por peritos valuadores.

Bienes	Años
Equipos de Oficina	10
Muebles y Enseres	10
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

### Reserva Legal.

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10 % de la Utilidad anual para Reserva Legal, hasta que represente el 50 % del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

### Participación de los Trabajadores.

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15 % de las utilidades antes del Impuesto a la Renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

### Impuesto a la Renta.

El Impuesto a la Renta se calcula a una tasa del 13 % sobre las utilidades a Reinvertirse y el 23% sobre las utilidades no reinvertidas.

### Ingresos y Gastos.

Se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

**CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.**

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**ACTIVO**

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>716,931.74</b>
CAJA Y BANCOS	40,219.38
CLIENTES	109,997.70
INVENTARIOS	566,714.66
 <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	 <b>1,053,644.05</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	1,053,644.05
 <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	 <b>1,770,575.79</b>

**PASIVO**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>188,974.78</b>
PROVEEDORES	103,202.54
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	53,029.08
IMPUESTO A LA RENTA	8,966.27
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	17,205.77
BENEFICIOS SOCIALES	6,571.12
 <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	 <b>309,449.31</b>
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	305,442.75
PROVISION JUBILACION PATRONAL	4,006.56
 <b>PATRIMONIO</b>	 <b>1,272,151.70</b>
CAPITAL SOCIAL	800.00
RESERVAS	96,065.24
RESULTADOS ACUMULADOS	1,100,353.88
RESULTADO DEL EJERCICIO	74,932.58
 <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	 <b>1,770,575.79</b>

**CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.**

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

VENTAS	1,513,316.25
COSTO Y GASTOS	(-) <u>1,428,666.48</u>
UTILIDAD EN VENTAS	<u>114,649.77</u>
 (+) OTROS INGRESOS	 55.37
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	55.37
 UTILIDAD OPERACIONAL	 <u>114,705.14</u>
 15% PARTICIPACION DE UTILIDADES	 17,205.77
BASE IMPONIBLE IMPUESTO A LA RENTA	<u>97,499.37</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	22,566.79
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>74,932.58</u>

**CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<b>INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>6,420.81</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>107,151.22</b>
Clases de cobros por actividades de operación	1,520,053.73
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1,520,052.73
Clases de pagos por actividades de operación	-1,393,226.34
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1,377,664.45
Pagos a y por cuenta de los empleados	-15,561.89
Impuestos a las ganancias pagados	-19,730.54
Otras entradas (salidas) de efectivo	55.37
<b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-27,597.40</b>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-27,597.40
<b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-73,133.01</b>
Pago de préstamos a largo plazo	-73,133.01
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO</b>	<b>33,798.57</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<b>40,219.38</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>114,705.14</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-19,072.80
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-10,606.33
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-20,263.52
(Incremento) disminución en inventarios	-69,131.80
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	58,779.96
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	41,230.98
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-15,561.89
(Incremento) disminución en otros pasivos	-19,730.54
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>107,151.22</b>

## CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

# CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

### ➤ Notas explicativas a los estados financieros

#### Efectivo y equivalente al efectivo.

Los saldos de las cuentas bancarias, fueron revisados contra los Estados de Cuenta emitidos por cada uno de los bancos, verificando el registro oportuno de las transacciones y la conciliación de sus saldos de manera mensual, por lo que se determinó la razonabilidad de los mismos.

Nombre de la cuenta	2012
Caja	12,857
Bancos	27,362
<b>Suman</b>	<b>40,219</b>

#### Documentos y cuentas por cobrar Clientes.

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2012, se originan por las ventas a crédito en diferentes ciudades del país:

Nombre de Cuenta	2012	2011
Cuentas por Cobrar Clientes	111,155	87,892
(-) Prov. Incobrables	1,157	1,157
<b>Suman</b>	<b>109,999</b>	<b>86,734</b>

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes aumentaron en el ejercicio económico 2012 en la cantidad de \$ 23,264 que representa el % 26,47 más que el año anterior.

La cuenta por cobrar a clientes se conforma de la siguiente manera:

Facturas de Clientes	110,120
Cheques Protestados	1,035
<b>Suman</b>	<b>111,155</b>

No se determinó la existencia de Reservas para Cuentas Incobrables que puedan derivarse por la falta de recuperación de la cartera.

#### Inventarios.

Al 31 de diciembre del 2012 los inventarios físicos presentan sus saldos como se demuestra a continuación:

La mercadería en almacén tuvo un aumento de \$ 68,132, que equivale al 13,67% más en relación al año anterior.

Nombre de la Cuenta	2012	2011
Total de Producto en Almacén	566,714	498,583
<b>Suman</b>	<b>566,714</b>	<b>498,583</b>

# CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Los Inventarios mantienen su consistencia con respecto al sistema de costo, pues están valorados al costo promedio,

Los inventarios mantienen un control adecuado en bodega, pues se encuentran sectorizados por líneas específicas de productos, así como también conservados de acuerdo al ambiente, constituye el sector más importante dentro de la liquidez de la Empresa, es decir, que si tiene la liquidez suficiente para cumplir todas sus obligaciones de corto plazo.

### Propiedad, planta y equipo.

Al cierre del ejercicio 2012 se observa un incremento de \$ 951,161 con respecto al año anterior, incidiendo especialmente en la compra de Equipos de computación en la cantidad de \$ 25,000.

Nombre de la Cuenta	2.012	2011	Variación
Inmuebles	589,972	72,683	517,289
Muebles y Enseres	28,604	26,006	2,597
Equipos de Computación y Software	48,601	23,601	25,000
Maquinaria, Equipo e Instalación	6,808	6,808	0
Otros activos fijos	9,792	9,792	0
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>683,777</b>	<b>138,890</b>	<b>544,887</b>
Depreciación Acumulada	-73,643	-55,038	-18,605
<b>Terreno</b>	<b>443,510</b>	<b>18,630</b>	<b>424,880</b>
<b>Total Activo Fijo neto</b>	<b>1,053,644</b>	<b>102,483</b>	<b>951,161</b>

En los rubros de Terreno y Edificio se registraron aumentos con respecto al 31/12/2011, de revalorización por avalúo municipal, por adopción de las NIIF.

Se re-expresaron el valor de los inmuebles ubicados en la ciudad de Guayaquil, según el siguiente detalle:

UBICACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	TIPO	COSTO INVENTARIO	AVALÚO MUNICIPAL	AVALÚO MUNICIPAL PROPRIETARIO	DIFFERENCIA
LUQUE T14, T16 Y GARCIA AMBOS	05-0040-C00-000-0-3	TERRENO	18,830.28	193,402.50	143,510.45	424,880.27
		EDIFICIO	22,902.65		56,972.05	517,289.40
GARCIA RIVERAS - SOTANO	05-0047-01-0000-1-1	TERRENO	0.00	70,452.00	0.00	0.00
		EDIFICIO	25,000.00		70,452.00	
GARCIA AMBOS - SOTANO	05-0047-01-0000-1-2	TERRENO	0.00	80,907.50	0.00	0.00
		EDIFICIO	25,000.00		80,907.50	

# CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Bases de medición: Avaluo Municipal año 2011, sección 17 Propiedad Planta y Equipo, párrafo 17.15; sección 35 Transición a la NIIF para PYMES, párrafo 35.10 literal c. Valor razonable como costo atribuido.

Estos activos se registran al costo de adquisición y son depreciados aplicando el método de línea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo Fijo, manteniendo la consistencia con períodos anteriores.

### Cuentas y documentos por pagar.

Al cierre del 2012 las cuentas y documentos por pagar aumentaron significativamente en la suma de de \$ 56,780, valores que se registran por la compra de productos comprados a crédito, utilizados en el negocio de la empresa.

Nombre de la Cuenta	2012	2011
Proveedores Locales	103,203	46,423

### Otras cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre del 2012, esta cuenta observa un aumento de \$ 43,281, con relación al ejercicio anterior, se conforma según el siguiente detalle:

Nombre de la Cuenta	Saldo
Proveedores varios	1,621
Anticipo de clientes	28,859
Depositos en garantia	10,887
Nóminas	670
IESS	5,416
Servicio de Rentas Internas	5,576
<b>Suman</b>	<b>53,029</b>

### Beneficios sociales por pagar

Al 31 de diciembre de 2012, los beneficios sociales acumulados por pagar son los siguientes:

Nombre de la Cuenta	2012
Beneficios sociales por pagar	6,571

Se detallan de la siguiente manera:

Décimo tercero	1,171
Décimo cuarto	5,400

### Participación de los trabajadores

De conformidad con las leyes vigentes, debe destinarse el 15 % de la ganancia Bruta anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre los trabajadores de la empresa. En el presente ejercicio económico se determinó que el 15 % para los trabajadores es de \$ 17,206.

# CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

### Impuesto a la renta.

Para determinar el Impuesto a la Renta Causado, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2012, primero se determinó el 15 % de participación de los trabajadores en las utilidades, para luego determinar la base imponible y calcular la respectiva provisión del 23 % de Impuesto a la Renta que asciende a \$ 8,966.

### **CONCILIACION TRIBUTARIA**

Utilidad antes de Participación de los Trabajadores	\$ 114,705
15 % Participación Trabajadores	-17,200
Gastos no deducibles	617
Utilidad Gravable	98,116
23 % Impuesto Renta Causado	22,567
Utilidad Neta a Distribuirse	75,550
 Impuesto Renta Causado	 22,567
Menos Anticipo de Impuesto 2012	-11,000
Más Saldo del Anticipo pendiente de pago	9,013
Menos Retenciones 2012	-11,554
I.R. Neto a pagar	8,966

### Préstamos de accionistas

Se mantiene como Préstamo a Largo Plazo sin intereses, de parte del principal accionista de la empresa, señor Julio Espinoza Monge el valor de \$ 305,443.

Préstamo	2012	2011
Julio Espinoza Monge	305,443	378,576

### Obligaciones por Beneficios Definidos.-

Al 31 de diciembre de 2012, los beneficios acumulados por pagar son los siguientes:

Jubilación patronal	605
Provisión por desabandono	69
Total	674

### Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2012, las cuentas patrimoniales se componen de la siguiente manera:

Cuentas	2012	2011
Capital Social	800	800
Reserva Legal	21,494	21,494
Reserva Facultativa	74,571	74,571
Utilidad Acumulada	1,100,354	106,7001
Utilidad del Ejercicio	74,932.58	53,048
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1,272,152</b>	<b>256,215</b>

# CENTRO INMOBILIARIO CENSA S.A.

## NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

La variación que refleja la cuota inicial acumulada, se debió a efectos de los ajustes registrados por la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el mismo que ascendió a \$ 940,604.

### Hechos Subsistentes

Al 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar a la presentación de estos estados financieros.

Atentamente,



CPA. Stalin Sáenz García

Contador General