

## **INMOBILIARIA COSTANDES S. A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **Nota 1 – Información General**

**INMOBILIARIA COSTANDES S. A.** fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 22 de Julio de 1981 inscrita en el Registro Mercantil el 22 de Julio de 1982. Su domicilio y actividad principal la realiza en el cantón Guayaquil, provincia de Guayas y su actividad principal es el alquiler de inmuebles.

#### **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables**

Las principales políticas contables en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES 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 de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de transición a NIIF para PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA COSTANDES S. A.** al 31 de diciembre de 2010, 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 de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.2 Efectivo**

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

##### **2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar**

- a. Clientes: Corresponden a los saldos adeudados por los clientes por los arriendos en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días.

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

- b. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los anticipos a proveedores, se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado, se recupera en el corto plazo.

### **2.4 Propiedades**

Se registran al costo, menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se carga a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal, de 30 años para las edificaciones.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha de cierre de cada estado de situación financiera.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

### **2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

### **2.6 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

#### **2.6.1 Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en el 2011) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (14% en el 2011) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

### **2.6.2 Impuesto a la renta diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

### **2.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran en los resultados del período sobre la base del devengado.

### **2.8 Gastos**

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

## **Nota 3 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).**

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 y No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008 y Octubre del 2011 respectivamente, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF para PYMES en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a esa fecha.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

**Nota 3 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) (Continuación).**

**3.1 Conciliación entre NIIF para PYMES y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

La compañía ha realizado la conciliación patrimonial, de manera que todos los impactos se han medido cuantitativamente y debido a la estructura y el tamaño de la empresa no ha requerido de ajustes es las cifras presentadas en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2010

**Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

	<u>Diciembre 31, 2,011</u>	<u>Enero 1, 2,011</u>
Total patrimonio según NEC	2,676.82	2,562.85
Ajuste por la transición a NIIF para PYMES		
Reavalúo de terrenos	209,899.10	209,899.10
Reavalúo de edificaciones	116,262.90	116,262.90
Depreciación	(6,074.48)	-
	<u>320,087.52</u>	<u>326,162.00</u>
<b>Total patrimonio de acuerdo a NIIF para PYMES</b>	<u><b>322,764.34</b></u>	<u><b>328,724.85</b></u>

**Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF para PYMES**

**Reavalúo de terreno y edificio**

La compañía utiliza la revaluación para medir su terreno y edificio por su valor razonable.

El valor razonable se lo obtuvo mediante el avalúo comercial determinado en el pago del impuesto predial del año 2011, el Superávit por Revaluación se registró con crédito a la cuenta Resultados por Adopción de NIIF y en base a avalúo de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

**Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011**

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF para PYMES y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

**Nota 4 – Estimaciones y Juicios Contables Significativos**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

**Nota 5 – Clientes y otras cuentas por cobrar**

	<b>Diciembre 31, 2,012</b>	<b>2,011</b>	<b>Enero 1, 2,011</b>
Otras cuentas por cobrar	-	-	211.00
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>211.00</b>

**Nota 6 – Propiedades**

El movimiento durante el año fue como sigue:

	<b>12-31-11</b>	<b>Adiciones</b>	<b>12-31-12</b>
Terrenos	209,899.10	-	209,899.10
Edificios	320,315.15	-	320,315.15
Sub.total	530,214.25	-	530,214.25
Depreciación acumulada	(79,364.63)	(6,074.48)	(85,439.11)
<b>TOTAL</b>	<b>450,849.62</b>	<b>(6,074.48)</b>	<b>444,775.14</b>

	<b>01-01-2011</b>	<b>Adiciones</b>	<b>12-31-11</b>
Terrenos	209,899.10	-	209,899.10
Edificios	320,315.15	-	320,315.15
Sub.total	530,214.25	-	530,214.25
Depreciación acumulada	(64,117.02)	(15,247.61)	(79,364.63)
<b>TOTAL</b>	<b>466,097.23</b>	<b>(15,247.61)</b>	<b>450,849.62</b>

**Nota 7 – Otros Activos**

	<b>Diciembre 31, 2,012</b>	<b>2,011</b>	<b>Enero 1, 2,011</b>
Edjorsa	510,750.00	490,250.00	467,750.00
ICTA	-	-	592.80
<b>TOTAL</b>	<b>510,750.00</b>	<b>490,250.00</b>	<b>468,342.80</b>

**Nota 8 – Proveedores y otras cuentas por pagar**

	<b>Diciembre 31, 2,012</b>	<b>2,011</b>	<b>Enero 1, 2,011</b>
Proveedores locales	-	99.69	-
Otros pasivos	3,000.00	723.71	86.65
<b>TOTAL</b>	<b>3,000.00</b>	<b>823.40</b>	<b>86.65</b>

## Nota 9 – Impuestos

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2,012</u>	<u>2,011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2,011</u>
Activo por impuesto corriente			
Impuesto a la renta corriente	<u>2,353.25</u>	<u>2,353.25</u>	<u>7,159.67</u>
Pasivos por impuestos corrientes			
Impuesto al Valor Agregado	<u>180.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## Nota 10 – Otros Pasivos

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2,012</u>	<u>2,011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2,011</u>
Edmundo Jordan Orozco	150,753.36	164,329.98	192,607.74
Almacenes Edmundo Jordan	137,852.64	134,785.15	124,391.62
TOTAL	<u>288,606.00</u>	<u>299,115.13</u>	<u>316,999.36</u>

## Nota 11 – Pasivo Diferido

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2,012</u>	<u>2,011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2,011</u>
Otros pasivo diferido	<u>343,250.00</u>	<u>320,750.00</u>	<u>298,250.00</u>

## Nota 12 – Capital Suscrito

Está representado por 15.800 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario, (800 acciones en el 2011). En Enero del 2012, la junta general de accionista resolvió aumentar el capital suscrito en \$ 15.000.

La composición accionaria es la siguiente:

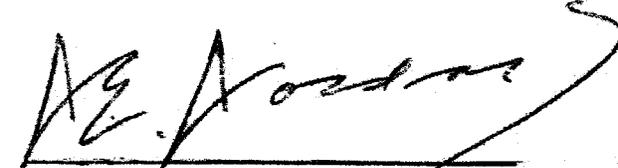
Nombre	Nacionalidad	N° de acciones		%
		<u>2,012</u>	<u>2,011</u>	
JORDAN MARURI FIORELLA MARLENE	Ecuatoriana	500	125	25.00
JORDAN MARURI JUAN BAUTISTA	Ecuatoriana	741	186	37.05
JORDAN MARURI JUAN EDMUNDO	Ecuatoriana	620	155	31.00
JORDAN OROZCO JUAN EDMUNDO	Ecuatoriana	40	10	2.00
MARURI CANDO LUCY MARLENE	Ecuatoriana	99	24	4.95
TOTAL		<u>2,000</u>	<u>500</u>	<u>100.00</u>

### Nota 13 – Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### Nota 14 – Eventos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de Agosto del 2014) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



---

JUAN EDMUNDO JORDAN OROZCO  
GERENTE



---

CPA JANETH MACÍAS MIELES  
CONTADORA GENERAL