INMOBILIARIA CHARMALU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2012

1.- **Identificación de la compañía**

RUC 0990821437001 EXPEDIENTE 43.670 REG. MERCANTIL

INMOBILIARIA CHARMALU S.A. es una compañía constituida el 4 de Agosto de 1986, siendo su actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles; su domicilio tributario está en la ciudad de Guayaquil-Ecuador, provincia del Guayas, calle Circunvalación sur 605 y Las Monjas, Urdesa Central

2.- **Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

3.- **Base de medición**

Los presentes Estados Financieros han sido preparados en base al costo histórico a partir de los registros de Contabilidad mantenidos por la compañía. Los Estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., la moneda de curso legal en Ecuador.

4.- **Políticas contables y Políticas financieras**

Las principales políticas de Contabilidad y financiera adoptadas por la Compañía para la preparación de sus Estados Financieros son las siguientes:

4.1 **Activos Financieros**

Comprenden las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales se expresan al valor de la transacción y los mismos no incluyen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultado una pérdida por deterioro del valor.

Al 31 de diciembre de 2012, la compañía no presenta activos financieros por cobrar.

4.2 **Inventarios**

Los inventarios se valorizan a costo promedio, o a valor neto realizable, el que sea menor.

El costo de productos importados comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios.

Al 31 de diciembre de 2012, la compañía no presenta inventarios.

4.3 **Propiedad, planta y equipo**

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se carga considerando el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, expresada en años y aplicando el método lineal:

Edificio	50 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	6 años
Vehículos	15 años
Remodelaciones de locales	10 años

Al 31 de Diciembre de 2012, la compañía presenta propiedad, planta y equipo, como sigue:

	COSTO	DEPRECIAC. ACUMULADA	NETO
Edificio	241.281.20		241.281.20
Vehículos	31.776.79	5.500,00	26.276,79

4.4 **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado o grupo de activos relacionados, con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

4.5 **Acreedores comerciales**

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Al 31 de diciembre de 2012, la compañía no presenta saldos por pagar a acreedores comerciales.

4.6 **Sobregiros y préstamos bancarios**

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Al 31 de diciembre de 2012, la compañía no presenta obligaciones bancarias por pagar.

4.7 **Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entregan los bienes y han cambiado de propiedad.

4.8 **Reconocimiento de costos y gastos**

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

4.9 **Impuestos**

Impuesto a la renta corriente

Son medidos al monto que se estima pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo 23% para el año 2012

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables la tasa del impuesto a la renta.
Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.
Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las

nuevas inversiones.

Dividendos en efectivo-

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Pérdidas tributarias amortizables-

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía no presenta pérdidas amortizables.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas, grava a lo siguiente:
• La transferencia o traslado de divisas al exterior.
• Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
• Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
• Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):
• *Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.*
• Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
• Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros son reconocidos usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se revalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

4.10.- **Patrimonio neto**

El patrimonio neto comprende el capital suscrito, menos el capital suscrito no pagado, este último tiene un plazo de dos años para ser cancelado a partir de la fecha de suscripción; más reservas y utilidades retenidas.

Capital suscrito

Al 31 de Diciembre de 2012, el capital suscrito de la compañía está constituido por acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagadas en un 100% cada una.

Al 31 de Diciembre de 2012, la composición accionaria es como sigue:

Accionistas	% participación	valor nominal
Charbel Saab Chedraui	40.00	320.00
María Luisa Negrón Frugone	40.00	320.00
Charbel Alberto Saab Negrón	10.00	80.00
Xavier Eduardo Saab Negrón	10.00	80.00

Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. 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 para capitalizarse. La compañía presenta Reserva Legal del 50% del capital suscrito al 31 de Diciembre de 2012

Resultados

La compañía **INMOBILIARIA CHARMALU S.A.** presenta resultados al 31 de Diciembre de 2012, como sigue:

Utilidad neta del ejercicio	3.321,52
Utilidades de años anteriores	36.651,52
Resultados acumulados por Adopción por primera vez NIIF	207.236,26

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.0 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía

5.- **Eventos subsecuentes**

En el período comprendido entre el 1 de Enero de 2013 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

6.- **Los Estados Financieros de INMOBILIARIA CHARMALU S.A., para el período terminado al 31 de Diciembre de 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 15 de Marzo de 2013.**

Charbel Saab Chedraui
GERENTE GENERAL

Errol W. Falquez
CONTADOR