

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Porfido Andaluz Porfasa C. A. (la Compañía) fue constituida el 8 de noviembre de 1985 en Guayaquil. Su objetivo principal es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 fue aprobada por la Administración de la Compañía el de del 2013.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estos comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011 (año de transición) y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación. Tal como lo requiere la Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Bases de preparación.- Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF para las PYMES, las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES, en lo que tiene relación con la preparación del estado de situación financiera al 1 de enero del 2012, de acuerdo con ésta NIIF 1.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las siguientes Normas: NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, y NIIF 13, y la interpretación CINIIF 19 que aún no son efectivas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES (Cont.)

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a los arrendatarios principalmente, las cuales son registradas cuando se devengan mensualmente. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando se recupera el mismo en un lapso aproximado de treinta (30) días. La Compañía no constituye provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de cuentas vencidas, de acuerdo con lo establecido en las normas contables y disposiciones tributarias.

El edificio está contabilizado al costo, el cual es similar al valor razonable. Las revalorizaciones serán efectuadas cuando sean necesarias.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los gastos administrativos, calculándose por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada del activo relacionado.

Los años de vida útil estimada y su porcentaje de depreciación del edificio es de 20 (veinte) años y 5%, respectivamente.

El deterioro del activo se reconocerá cuando el edificio esté contabilizado por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Los pasivos financieros constituyen las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que son registrados al costo y dados de baja cuando se cancelan.

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene trabajadores y por lo tanto no provisiona contablemente los beneficios sociales establecidos en las leyes laborales ecuatorianas.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se factura mensualmente el alquiler al arrendatario.

Los gastos de operaciones se registran por el método del devengado, incluyendo el costo del servicio de mantenimiento del edificio, los impuestos, contribuciones y otros conceptos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido, el cual se registra de acuerdo con la Sección 29 Impuesto a las ganancias, utilizando el método del pasivo, considerando las diferencias temporarias (gravables y deducibles), que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos, y los saldos presentados en los estados financieros.

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

C. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el ámbito del alquiler o venta de bienes inmuebles. Es importante señalar que la política es mantener un plazo de crédito de treinta (30) días, tiempo en el cual estima que el riesgo por el crédito vencido correspondiente al alquiler de su inmueble sería mínimo.

Crédito.- La Administración considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que concede crédito de hasta treinta (30) días. Además, la Compañía realiza monitoreo regular sobre la gestión de cobranza. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones de alquiler y compra de bienes y servicios a sus proveedores, se realizan en U. S. dólares.

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez, es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

D. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difirieran de los montos estimados por la Administración.

Las principales estimaciones y juicios contables críticos se presentan a continuación:

a) Vida útil de maquinarias y equipos

Como se indica en las políticas contables, la Compañía revisa la vida útil de sus activos fijos al final de cada ejercicio económico anual.

b) Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro, la cual se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

D. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRITICOS (Continuación)

c) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretación de la legislación tributaria pertinente, para lo cual la Administración cuenta con asesoría profesional en materia tributaria y considera que sus estimaciones son prudentes y conservadoras.

E. ADOPCION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Según Resolución No. 06.Q.ICI. 004 del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Posteriormente, la Superintendencia de Compañías dictó la Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, en la cual introdujo un Cronograma de implementación, para la aplicación obligatoria de las NIIF, estableciendo tres (3) grupos.

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, según lo establecido en la Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES. La Compañía ha fijado como fecha de transición el 1 de enero del 2011 y ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Como parte del proceso de transición, el de septiembre del 2011 la Compañía ha presentado a la Superintendencia de Compañías el Cronograma de implementación, el cual contiene la información siguiente:

- El plan de capacitación.
- El plan de implementación.
- El diagnóstico de los principales impactos

La información antes mencionada fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de agosto del 2012.

De acuerdo con la Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF para las PYMES.

Las exenciones optativas establecidas por las NIIF para las PIMES no fueron aplicadas por la Compañía por no ser aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias de práctica contable entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las NIIF para las PYMES.

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

E. ADOPCION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) (Continuación)

Conciliación entre las NEC y las NIIF

Las conciliaciones presentadas a continuación, muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF para las PYMES en los estados financieros de la Compañía, según el siguiente detalle:

1) Conciliación del patrimonio

En el proceso de adopción de las NIIF no se identificaron diferencias conceptuales significativas entre éstas y las NEC. La conciliación presentada a continuación describe los ajustes efectuados por la Compañía en sus estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES, que no fue reconocido en los estados financieros de acuerdo con las NEC por consideraciones de materialidad:

	Diciembre 31 del 2011	Diciembre 31 del 2010
Total patrimonio de acuerdo a las NEC	US\$ 67,668	US\$ 66,037
Ajuste por deterioro de activo	-	-
Total patrimonio de acuerdo a las NIIF	US\$ 67,668 =====	US\$ 66,037 =====

2) Conciliación del estado de resultados integrales

	<u>2011</u>
Resultado del año de acuerdo a las NEC	US\$ 1,988
Ajuste por deterioro de activo	-
Resultado del año de acuerdo a las NIIF	US\$ 1,988 =====

Los ajustes identificados al 31 de diciembre del 2011 (final período de transición) se registraron el 30 de agosto del 2012. La conciliación del patrimonio bajo NEC y el patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011 (período de transición) fue aprobada el 10 de septiembre del 2012 por la Junta General de Accionistas.

A continuación se adjuntan el balance general (de apertura) al 31 de diciembre del 2010 y el balance general (final período de transición) al 31 de diciembre del 2011:

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.
 BALANCE GENERAL (DE APERTURA)
 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
 (Expresados en dólares de los E. U. de A.)

CUENTAS	SALDOS NEC	AJUSTES DE CONVERSIÓN		SALDOS NIIF
		DEBE	HABER	
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo				
Cuentas por cobrar	12,904			12,904
Provisión cuentas incobrables				
Inventarios				
Activos por impuestos corrientes				
Otros activos corrientes				
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	12,904			12,904
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Edificio	66,902			66,902
Depreciación acumulada	(13,380)			(13,380)
Propiedad de inversión				
Depreciación acumulada				
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	53,522			53,522
TOTAL ACTIVOS	66,426			66,426
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones con instituciones bancarias				
Cuentas por pagar	389	389		389
Otras obligaciones corrientes			389	389
Otros pasivos corrientes				
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	389			389
PASIVOS NO CORRIENTES				
Fondo para jubilación patronal				
Fondo para desahucio				
Pasivos por impuestos diferidos				
Otros pasivos no corrientes				
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES				
TOTAL PASIVOS	389			389
PATRIMONIO				
Capital suscrito	800			800
Reserva legal	82			82
Reserva de capital	66,902			66,902
Superávit por revaluación				
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(3,548)			(3,548)
Resultado por adopción 1ª. vez de NIIF				
Ganancia (pérdida) del ejercicio	1,801			1,801
TOTAL PATRIMONIO	66,037			66,037
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	66,426			66,426

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.
BALANCE GENERAL (FINAL PERÍODO DE TRANSICIÓN)
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresados en dólares de los E. U. de A.)

CUENTAS	SALDOS NEC	AJUSTES DE CONVERSIÓN		SALDOS NIIF
		DEBE	HABER	
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo				
Cuentas por cobrar	17,849		429	17,420
Provisión cuentas incobrables				
Inventarios				
Activos por impuestos corrientes		429		429
Otros activos corrientes				
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	17,849			17,849
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Edificio	66,902			66,902
Depreciación acumulada	(16,726)			(16,726)
Propiedad de inversión				
Depreciación acumulada				
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	50,176			50,176
TOTAL ACTIVOS	68,025			68,025
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones con instituciones bancarias				
Cuentas por pagar	357	357		357
Otras obligaciones corrientes			357	357
Otros pasivos corrientes				
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	357			357
PASIVOS NO CORRIENTES				
Fondo para jubilación patronal				
Fondo para desahucio				
Pasivos por impuestos diferidos				
Otros pasivos no corrientes				
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES				
TOTAL PASIVOS	357			357
PATRIMONIO				
Capital suscrito	800			800
Reserva legal	172			172
Reserva de capital	66,902			66,902
Superávit por revaluación				
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(1,837)			(1,837)
Resultado por adopción 1ª. vez de NIIF				
Ganancia (pérdida) del ejercicio	1,631			1,631
TOTAL PATRIMONIO	67,668			67,668
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	68,025			68,025

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Arriendos		6,000
Otros ingresos		
Gastos		
Mantenimiento y reparaciones		-
Impuestos y contribuciones		(666)
Depreciación y amortización		(3,346)
Gastos financieros		-
Otros gastos		-----
		<u>(4,012)</u>
Ganancias antes de impuesto sobre las ganancias		1,988
Impuesto sobre las ganancias		<u>(357)</u>
GANANCIAS NETAS		1,631
Otro resultado integral:		
Ganancia por revaluación de propiedades		-----
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		1,631
	=====	=====

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva capital	Reserva de (Pérdida acumulada)	Adopción primera vez NIIF	Ganancia del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2011	800	82	66,902	(3,548)	-	1,801	66,037
Ajuste por adopción de NIIF					-		0
Transferencia		90		1,711		(1,801)	0
Resultado integral total del año						1,631	1,631
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	172	66,902	(1,837)	-	1,631	67,668
Transferencia							
Resultado integral total del año							
Saldo al 31 de diciembre del 2012							

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Ganancias antes de impuesto a las ganancias		1,988
Ajustes por partidas que no requirieron uso de efectivo:		
Impuesto a las ganancias		(357)
Depreciación y amortización		3,346
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar		(4,516)
(Aumento) en activos por impuestos corrientes		(429)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		-
Aumento (disminución) en otras obligaciones corrientes		<u>(32)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
Saldo al comienzo del año		-
Saldo al final del año	<u>=====</u>	<u>=====</u>

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

ASIENTOS DE RECLASIFICACION

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>No.</u>	<u>Detalle de las cuentas</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
A	Dr. Impuesto a la renta por pagar Cr. Otras obligaciones corrientes	US\$ 389	US\$ 389
	Reclasificación de saldos de cuentas de impuestos.		

INMOBILIARIA PORFIDO ANDALUZ PORFASA C. A.

ASIENTOS DE RECLASIFICACION

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>No.</u>	<u>Detalle de las cuentas</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>
A	Dr. Activos por impuestos corrientes Cr. Anticipo de impuesto a la renta	US\$ 429	US\$ 429
	Reclasificación de saldos de cuenta de impuesto.		
B	Dr. Impuesto renta por pagar Cr. Otras obligaciones corrientes	357	357
	Reclasificación de saldos de cuentas de impuesto.		