

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2.012

COMPAÑÍA INMOBILIARIA BLUBAQUE S. A. RUC 0990857148001.

1. Información General.

La Compañía INMOBILIARIA BLUBAQUE S. A., es una sociedad anónima constituida en el Ecuador, domiciliada en la ciudad de Guayaquil: Riobamba 607 entre Luis Urdaneta y Junín, se constituyó según Resolución de la Superintendencia de Compañías del 1 de Diciembre de 1.986, y se inscribió en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 15 de Enero de 1.987, con un Capital Social inicial de US\$200,00; posteriormente, en Agosto 16 del 2.001, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 01-G-IJ-007481 habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 11 de Septiembre del 2.001. Identificada con Registro Único de Contribuyentes número 0990857148001, por el Servicio de Rentas Internas, y bajo el expediente No.44305 de la Superintendencia de Compañías.

LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA BLUBAQUE S. A., tiene como objeto social:

- ❖ Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

2. Bases de Presentación y Marco Regulatorio.

La Compañía Inmobiliaria Blubaque S. A. ha dado cumplimiento a lo dispuesto en las Resoluciones Nos. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2.008, publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de Diciembre del 2.008 y SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de Enero del 2.011, publicada en el Registro Oficial No. 372 del 27 de Enero del 2.011, en consecuencia, le

corresponde aplicar Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's para PYMES, por estar ubicada dentro del tercer grupo de compañías.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y adoptadas para su utilización en Ecuador, a partir del año 2.012. La responsabilidad es de los administradores de la entidad, quienes requieren efectuar ciertas estimaciones contables, mismas que para su aplicación requieren su juicio.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's para Pymes).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

3. Políticas Contables

3.1. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

3.2. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias - bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. Para nuestro caso el saldo de esta cuenta es:

Saldo al 31 de Diciembre del 2.012:

Caja y Bancos	US\$11.631,55
Suman	US\$11.631,55

3.3. Activos Financieros

En este rubro se incluyen las Cuentas por Cobrar de Clientes del Exterior, así como las Otras Cuentas por Cobrar, con vencimientos igual o inferior a 12 meses. Para nuestro caso, el saldo es 0.

3.4. Inventarios

En este rubro se incluyen las compras de repuestos y materiales a utilizarse para el abastecimiento de las maquinarias y que repo en nuestras bodegas, misma que de acuerdo a la norma contable vigente, se la incluyó en esta cuenta. El saldo a la fecha es 0.

3.5. Activos por Impuestos Corrientes

En este rubro se incluyen los anticipos de Impuestos Pagados con créditos al Impuesto a la Renta de fin de año. Para nuestro caso, Compañía Inmobiliaria Blubaque S. A. de acuerdo a nuestra normativa local, está obligada a cumplir con esta obligación, después de cumplir el segundo año de operación efectiva. Para nuestro caso, el saldo de la cuenta es:

Saldo al 31 de Diciembre del 2.012:

Anticipo de Impuesto a la Renta	US\$744,55
Suman	US\$744,55

Crédito Tributario por Impuesto al Valor Agregado IVA

En esta cuenta registramos los créditos tributarios obtenidos por las Retenciones del Impuesto al Valor Agregado IVA que nos efectúan nuestros clientes, así como también el crédito tributario producto del exceso pagado por compras y gastos, que para nuestro caso el saldo es 0.

4. Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En el futuro, si se adquirieran Activos Fijos más significativos, se presentarán los respectivos detalles, como su método de depreciación.

Debemos resaltar que, en la actualidad, la Compañía Inmobiliaria Blubaque S. A., no ha adquirido más activos fijos significativos en sus estados financieros. La compañía considera que el método de depreciación más justo es el lineal, que está dado por una tasa de depreciación del 5% anual o un tiempo de vida útil de 20 años, motivo por el cual tampoco se han efectuado revalorizaciones a los mismos. El saldo de este rubro para nuestro caso es:

Saldo al 31 de Diciembre del 2.012:

Edificios	US\$250.000,00
Terrenos	US\$ 91.179,50
(-) Depreciación Acumulada	US\$ 27.910,67
(=) Saldo	US\$313.268,83

5. Deterioro del valor de los activos.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas 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 (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) 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.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Para nuestro caso no han existido deterioros significativos, por lo que consideramos que al deducir de su valor en libros, el valor de la depreciación, mediante el método lineal, es el más acertado a nuestro valor real asentado en nuestros libros.

6. Impuesto a las Ganancias.

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. La Administración Tributaria emitió la NAC – DGECCGC12-00009 el 24 de Mayo del 2012, donde no reconoce gastos de años anteriores a ser considerados en ejercicios futuros. Compañía Inmobiliaria Blubaque S. A., por ser una empresa que se constituyó el año 1987, habiendo sido operativa desde dicho año, sus operaciones han reportado Utilidades, sin embargo, no utilizó ajustes a efectos de implementar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF's Pymes, respecto del Impuesto a las Ganancias, por lo que no ha requerido implementar ningún tipo de ajustes a esta cuenta.

El impuesto 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 incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia 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 ganancia 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 ganancias 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 ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, 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.

7. Activos No Corrientes o Largo Plazo.

En esta cuenta constan las inversiones que por motivos de liquidez, las compañías invierten en una de las instituciones bancarias con las que trabajan. También suelen contabilizarse las Cuentas y Documentos por Cobrar a Largo Plazo o vencimientos superiores a los 12 meses. Para nuestro caso, el saldo es 0.

8. Clasificación de los pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

8.1. Cuentas y Documentos por Pagar

Este rubro está compuesto por nuestros proveedores de bienes y servicios locales, mismos que al cierre del ejercicio económico mantienen en nuestros saldos 0.

8.2. Obligaciones con Instituciones Financieras

En esta cuenta registramos aquellas Obligaciones que mantenemos con ciertas Instituciones Bancarias Locales, con vencimientos iguales o inferiores a 12 meses. El saldo es 0, por cuanto nuestra compañía no tiene préstamo vigente con ninguna de las instituciones financieras del medio, ni privadas, ni públicas.

8.3. Otras Obligaciones Corrientes

En este rubro registramos las deudas fiscales tales como: Impuestos Retenidos del Servicio de Rentas Internas, Impuesto a la Renta a Pagar del Ejercicio Económico, Planillas del IESS de los Empleados, Beneficios de Empleados y Participación de los Trabajadores en las Utilidades de la Empresa, con vencimientos iguales o inferiores a 12 meses. El detalle para nuestro caso es 0.

8.4. Cuentas por Pagar Diversas.

En esta cuenta registramos todos aquellos acreedores de bienes y servicios, mismos que sus vencimientos son iguales e inferiores a 12 meses, y está constituido por los siguientes rubros:

8.5. Cuentas por Pagar Largo Plazo.

En esta cuenta registramos las compras de Maquinarias a crédito, la porción a Largo Plazo, con vencimientos a 24 y 36 meses, de acuerdo a lo convenido con las respectivas casas comerciales. Para nuestro caso, el saldo de esta cuenta es 0.

9. Capital Social

El capital social de la compañía está representado por acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$4,00 cada una, y se clasifican como una cuenta dentro del patrimonio neto. Posteriormente se realizó un aumento de Capital atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como un Aumento de Capital, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos. Los accionistas de la Compañía Inmobiliaria Blubaque S. A., son los siguientes: 1) Guillermo Antonio Blum Baquero, por sus propios derechos, es propietario de 2 Acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$4,00 cada una; 2) Gustavo Adolfo Rafael Blum Baquero, por sus propios derechos, es propietario de 2 Acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$4,00 cada una; 3) Juan Carlos Damián Blum Baquero, por sus propios derechos, es propietario de 2 Acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$4,00 cada una; 4) Medardo Angel Blum Narváez, por sus propios derechos, es propietario de 2 Acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$4,00 cada una; y, 5) Juan Guillermo Blum Narváez,

por sus propios derechos, es propietario de 492 Acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$4,00 cada una.

10. Reservas

Para nuestro caso, en este rubro registramos la Reserva Legal, misma que de acuerdo a nuestra normativa es del 10% de la Utilidades Liquidadas anuales pero en ningún caso superior al 50% del Capital Social.

11. Resultados del Ejercicio.

Como podemos observar en este rubro consta el Resultado obtenido de la gestión del ejercicio económico 2.012.

12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

13. Costos y Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por la Administración Tributaria y amparados en el Reglamento de Comprobantes de Ventas y de Retención vigentes, y que sean del giro del negocio.

14. Registros contables y unidad monetaria.

Los registros contables de la Compañía Inmobiliaria Blubaque S. A., se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador. Las transacciones en una moneda distinta se consideran transacciones en "moneda extranjera", de acuerdo a lo establecido en la sección 30, Efectos de las Variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, y se

contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación. Para nuestro caso, no existen este tipo de transacciones, ya que operamos localmente, con entidades estatales en su mayoría.

Al cierre de cada ejercicio los saldos de balance de las partidas monetarias en moneda extranjera se valoran al tipo de cambio vigente a dicha fecha y las diferencias de cambios que surgen de tal valoración se registran en las cuentas de resultados del periodo en que se producen.

En caso de ser necesario presentar estados financieros en moneda distinta a la funcional, se efectuará de conformidad con esta norma, el siguiente procedimiento:

Activos y Pasivos a la tasa de cambio vigente a la fecha de los Estados de Situación Financiera, y los ingresos y gastos a la tasa de cambio promedio vigente durante el cierre del periodo presentado, es decir, las cifras comparativas de los Estados de Situación Financieras con los Estados de Resultados Integrales.

De acuerdo a la normativa vigente, la Junta de Socios y Accionistas, como máxima Autoridad, es la encargada de aprobar previamente, los Estados Financieros, mismos que serán presentados en conjunto, y que a partir del año 2.012, están compuestos por:

- a) Estado de Situación Financiera;
- b) Estado de Resultados Integrales;
- c) Estado de Cambios en el Patrimonio;
- d) Estado de Flujos de Efectivos; y
- e) Notas a los Estados Financieros.

15. Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o periodo, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o periodo, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas. Así mismo, a partir del próximo Ejercicio Económico, se

efectuarán los respectivos Estudios Actuariales, mismos que servirán para actualizar los rubros de Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio.

16. Hechos Posteriores.

Hasta la presentación de los Estados Financieros no han existido hechos relevantes que puedan ser presentados en estas Notas. Sin embargo toda la parte tributaria y societaria se encuentra al día.

Por su atención, les anticipo mi agradecimiento.