

## **INVERSIONES INMOBILIARIA BALLENTA S.A.IBSA**

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

**INVERSIONES INMOBILIARIA BALLENTA S. A. IBSA**, es una Compañía Anónima, constituida el 26 de julio de 1967 de conformidad con la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Santa Elena el 26 de enero del 2009.

El objeto social de la Compañía es compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios. Las oficinas administrativas se ubican en la ciudad de Guayaquil.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

A criterio de la administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

#### **2. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, 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 de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a Normas Internacional de Información Financiera.

#### **3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **a. Estado de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### **b. Bases de preparación**

Los estados financieros de **INVERSIONES INMOBILIARIA BALLENTA S. A.IBSA**, comprenden su fecha de transición a las NIIF para PYMES al 1 de enero de 2011. La empresa presentó sus estados financieros anuales, conforme principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador hasta al 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de **INVERSIONES INMOBILIARIA BALLENTA S. A.IBSA**, son elaborados y presentados, conforme a las NIIF para PYMES al 1 de enero de 2012; y presentó su estado de situación financiera, 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, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **c. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### **d. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estas están representadas básicamente por cuentas por cobrar; por alquiler de inmuebles.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los saldos cuyos vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### **e. Activos por impuestos corrientes**

En esta cuenta se presentan las retenciones en la fuente hechas por clientes que serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, también se

registran en esta cuenta el anticipo del impuesto a la renta determinado en la declaración del impuesto del año anterior.

#### **f. Propiedades, planta y equipo**

##### **Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

##### **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

##### **Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de líneaal. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20

#### **Impuestos**

##### **Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto del periodo comprende el impuesto corriente. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

### **Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en la fuente del impuesto a la renta**

La principal actividad de la compañía, genera sus ventas con tarifa doce, y este impuesto se lo cancela en la declaraciones mensuales que se efectúan. No se acoge al crédito fiscal por este concepto.

Las retenciones en la fuente se generan a través de la adquisición de bienes y servicios, las mismas que se pagan mensualmente, aplicando los porcentajes de retención establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

#### **g. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios se valoran por la contraprestación recibida.

#### **Prestación de servicios**

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen una vez que el servicio ha sido prestado.

#### **h. Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico. 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.

#### **i. Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

## **4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO E INVERSIONES.**

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Bancos	4,572	2,486
<b>Total</b>	<b>4,572</b>	<b>2,486</b>

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
cuentas por cobrar comerciales:	100	7,911
Provisión para cuentas dudosas	-1	-125
<b>Subtotal</b>	<b>99</b>	<b>7,786</b>
Otras cuentas por cobrar:	1,257	5,806
<b>Total</b>	<b>1,356</b>	<b>13,592</b>

## 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En este rubro se incluye:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Impuestos pagados por anticipados:		
Anticipo imppto. A la renta	0	202
Retención en la fuente	0	9
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>211</b>

## 7. PROPIEDADES, NETO

Los bienes de la Compañía

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Terrenos	101,524	2,118
Edificios	61,717	3,953
Depreciación acumulada	-6,248	-3,360
<b>Total</b>	<b>156,993</b>	<b>2,711</b>

El valor de los inmuebles es según avalúo municipal de los cantones de Santa Elena y Samborondón.

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

En este rubro se incluye lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2012	2011
<b>(US Dólares)</b>		
<b>Cuentas por pagar comerciales:</b>		
Proveedores locales	0	16
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

## 9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

Gastos acumulados	31 de diciembre	
	2012	2011
<b>(US Dólares)</b>		
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Impuestos	8	19
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>19</b>

## 10. CAPITAL SOCIAL

El capital social Inversiones Inmobiliaria Ballenita S.A.IIBSA al 31 de diciembre del 2012 fue de US\$ 2,000 divididos en cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de \$0.04 centavos cada una.

## 11. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

## 12. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y a la fecha de emisión de las notas abril 09 del 2013; no se conocen otros hechos posteriores que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.