

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL 2011 Y 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La empresa INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S.A., fue constituida con el propósito de satisfacer necesidades específicas del mercado ecuatoriano otorgando SERVICIOS INMOBILIARIOS.

Esta empresa clasificada según la Resolución de la Superintendencia de Compañías, como pequeña empresa.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Los Estados de Situación Financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión de NIIF para el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, los cuales fueron emitidos por la Compañía, fueron preparados de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), 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 NIIF al 1 de enero del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de al 31 de diciembre de 2012, los resultados de las operaciones y sus flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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. 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.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO comprenden el Estado de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integrales, Estado de Evolución de Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y Equivalentes e Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable y no incluyen una provisión para reducir su valor, al de probable realización, porque de acuerdo al análisis efectuado se trata de una cartera sana.

Las cuentas por cobrar relacionadas han sido legalizadas mediante convenios establecidos entre las partes sobre los movimientos que registran dichas cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.5 Servicios y Otros pagos por anticipado

Se clasifican cualquier gasto o activo futuro que se ha pagado por anticipado y será reconocido como tal cuando se hayan devengado o activado. Incluyen los créditos tributarios de IVA en Compras e Impuesto a la renta que se generan en cada ejercicio económico por las retenciones efectuadas.

2.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 9.

2.7 Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

La Compañía en función de la NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial N° 718 del miércoles 6 de junio de 2012, donde se recuerda que no existe la figura de “reversión de gastos no deducibles”, no reconoce activos por impuestos diferidos. Por tanto, si existe algún gasto reconocido bajo NIIF que no concuerda con el criterio tributario, estas diferencias se contabilizan como gastos no deducibles del periodo y no serán considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.

Reconoce pasivos por impuestos diferidos puesto que la compañía mantiene una obligación con el SRI, originada por el Re-avalúo del Edificio y Terreno que se registra en la contabilidad como un costo atribuido en el período de transición.

2.8 Otras Obligaciones corrientes

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria correspondiente principalmente al IVA en ventas y Retenciones tanto de IVA como de Renta. Del mismo modo se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones a empleados y los dividendos por pagar a los accionistas.

2.9 Anticipos de Clientes

Se registra la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes. Estos fondos serán reconocidos como ingresos cuando se transfiera el riesgo y el beneficio del activo vendido. Las ventas de la empresa se realizan solo a clientes dentro del país.

2.10 Cuentas por pagar No Corrientes

Se registran la proporción de los activos corrientes, provenientes de las obligaciones con accionistas y terceros, así como las provisiones por jubilación y desahucio.

2.10.1 Jubilación Patronal y Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período fiscal. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento

2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, con el principio del devengo y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.01 del 11 de octubre del 2011, 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 2011. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de elaboración de un cronograma de aplicación, el cual fue presentado ante la Superintendencia de Compañías, así como el Acta de la Junta General de Accionistas que aprobó los cambios patrimoniales a fin de 2010. 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 2012, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador 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 nuevos estados financieros: el Estado de Resultados Integral, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo y;
- * La información incluida en las notas a los estados financieros.

3.2 CONSIDERACIONES APLICADAS POR LA COMPAÑÍA

3.2.1 Conciliación entre NIIF y PCGA en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de

3.3.1 Conciliación del Patrimonio Neto al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011

	Diciembre 31 de 2012	Enero 1 de 2012
Total Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores		
Revalorización Terreno	-	300.293,43
Revalorización Edificio	-	771.796,57
Eliminación Provisión Cuentas Incobrables	-	1.914,47
Ajuste Jubilación Patronal y Desahucio	- 564,89	- 1.019,22
Ajuste Depreciación Edificio Revaluado	- 12.213,13	-
Pasivo por Impuesto Diferido	- 112.971,40	-
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF	- 125.749,42	1.072.985,25

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF

a) Sin efectos patrimoniales

Se realizó el cambio en el Plan de Cuentas, tomado como base las cuentas presentadas en el Formulario de la Superintendencia de Compañías.

b) Con efectos patrimoniales

Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2012 se registren por su importe en libros a esa fecha de acuerdo a PCGA anteriores

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012 existieron efectos que generaran incrementos o decrementos bajo las NIIF, correspondientes al pasivo por impuesto diferido.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no

proviene de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

5. Efectivo y Equivalente de efectivo

El efectivo de la empresa están depositadas en cuentas corrientes (en dólares) de un solo banco.

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 las cuentas y documentos por cobrar a clientes no relacionados representan saldos por cobrar por prestación de servicios en Compañías Aéreas:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	Cuentas por cobrar		
Cientes por cobrar	122.131,13	109.586,54	124.145,10
Otras cuentas por cobrar	32.108,66		67.045,15
Provisión Cuentas Incobrables		-1914,47	-1.914,47
Saldo Neto	154.239,79	107.672,07	189.275,78

7. Servicios y otros pagos anticipados

Representan las cuentas por servicios pre-pagados, anticipos a Proveedores y anticipos a empleados, principalmente.

8. Activos por impuestos corrientes

Representan el Crédito Tributario corriente de la empresa, tanto del IVA en Compras, las retenciones de Impuesto a la Renta, las cuotas del anticipo del

Impuesto a la Renta.
Los rubros son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Impuestos Anticipados			
Crédito Tributario Renta	11.461,34	11.995,31	10.314,29
Retenciones Fuente - IVA		4.777,56	
Saldo Neto	11.461,34	16.772,87	10.314,29

9. Otras Obligaciones Corrientes

Se registran los pasivos con la Administración Tributaria principalmente por el IVA en Ventas y retenciones de Impuestos que se cumplen y liquidan mensualmente., además de los beneficios corrientes con los empleados y otras cuentas por pagar corrientes:

Su detalle es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Otras Obligaciones Corrientes			
Otras Cuentas por Pagar		43.527,00	31.864,55
Impuesto A La Renta Por Pagar Del Ejercicio	7.686,86	6.712,78	5.524,90
Participación Trabajadores Por Pagar Del Ejercicio	3.742,59	2.621,58	3.899,93
Provisiones			12.948,36
Saldo Neto	11.429,45	52.861,36	54.237,74

12. Obligación de Beneficios definidos

Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleo.

En base a la Sección 28 de la NIIF para PYMES se debe registrar la obligación implícita con los empleados es decir lo referente a la Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio.

Los valores registrados en base al estudio actuarial practicado por un profesional es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Provisiones Por Beneficios A Empleados			
Jubilacion Patronal	1.521,73		
Otros Beneficios No Corrientes Para Los Empleados	529,67		
Saldo Neto	2051,4	0	0

13. Patrimonio

El capital se divide de acuerdo al siguiente cuadro:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Patrimonio			
Capital Social	60.800,00	60.800,00	60.800,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	14.230,70	14.230,70	14.230,70
Reserva Legal	1.136,57	1.136,57	1.136,57
Otras Reservas	7.200,80	7.200,80	7.200,80
Resultados Acumulados	971.953,36	16.574,07	8.420,94
Utilidad del Ejercicio	24.950,61	8.142,82	16.574,70
Saldo Neto	1.080.272,04	108.084,96	108.363,71

La cuenta Resultados Acumulados tuvo un incremento por la inclusión del Edificio y Terreno como costo atribuido en la Cuenta Resultados Acumulados por Adopción de NIIF en el período de transición.

14. Ingresos provenientes de productos principales

Los ingresos de la Compañía provenientes de la prestación de servicios son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos por Arrendamientos	79.589,35	79.467,38
Saldo Neto	79.589,35	79.467,38

15. Costos y gasto por naturaleza

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros (no consolidados) es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Sueldos, Salarios Y Demás Remuneraciones	18.220,16	16.788,48
Aportes a la Seguridad Social	3.642,12	3.268,42
Beneficios Sociales E Indemnizaciones	691,20	6.313,48
Jubilación Patronal	467,29	0,00
Honorarios, Comisiones Y Dietas A Personas	1.600,00	3.941,68
Combustibles		20,54
Mantenimiento Y Reparaciones	3.993,45	4374,41
Suministros y materiales	59,52	161
Comisiones	53,84	69,58
Seguros	5918,48	5253,66
Gastos de Gestion	0,00	130,44
Impuestos, Contribuciones Y Otros	7.557,75	4.237,39
Depreciaciones Propiedades, Planta Y Equipo	8030,47	135
Otros Gastos	4.404,46	17.296,12
Saldo Neto	54.638,74	61.990,20

Durante el año 2012, el gasto más representativo fueron los originados por el pago de sueldos y salarios, y de los beneficios sociales a los empleados y trabajadores.

Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas de acuerdo a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre 2011 y 2010.

Por INMOBILIARIA MENDIZABAL BAQUERO S.A.

Lcda. Mélida García
Contadora General