

## **INMOBILIARIA LOS CANARIOS S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre 2012**

**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

#### **1.- Información General de Inmobiliaria Los Canarios S.A**

El 13 de septiembre del 1989 se creó la Compañía Inmobiliaria Los Canarios (canariosa) S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre del mismo año, con numero expediente 57315, la cual se dedica a la actividad de la compra, venta, arriendo, administración de bienes inmuebles, a su corretaje, permuta y agencia miento, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles.

El representante legal es el Sr. Carlos Eiser Pérez – Gerente, se encuentra ubicada en la Av. Domingo Comín y Pio Jaramillo, tiene como Registro Único de Contribuyentes el No. 0991020942001.

#### **2.- Base de presentación y Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América. La moneda funcional de los estados financieros está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América, adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

El objetivo de los estados financieros está principalmente fundamentado en facilitar la información requerida por los administradores en cuanto a la situación financiera de la compañía, así como, del rendimiento y flujos de efectivo, necesarios para la toma acertada de decisiones.

#### **3.- Declaración de Cumplimiento**

Tal como es requerido por la NIIF No. 1: “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, los estados financieros adjuntos de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (período de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 y puedan constituir ambos períodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales difieren en ciertos aspectos con las NIIF.

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo

## **INMOBILIARIA LOS CANARIOS S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre 2012**

**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

con NIIF, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

#### **4.- Principales Políticas Contables**

**a) Efectivo y equivalente de efectivo** –La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

**b) Cuentas por Cobrar** – Las cuentas por cobrar han sido valuadas a su valor nominal y no superan su importe recuperable.

**c) Propiedad, Plantas y Equipos** – La propiedad, maquinarias y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico menos su depreciación. Dichos activos se expresan al valor razonable determinado en la fecha de la tasación menos su depreciación acumulada. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada las cuales se muestran a continuación:

<b><u>Descripción</u></b>	<b><u>Años</u></b>
Edificios	20

**d) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos** - La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

## **INMOBILIARIA LOS CANARIOS S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

e) **Participación de trabajadores en las utilidades.-** De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus empleados el 15% de la utilidad contable en la forma establecida en el referido Código. Este beneficio social es reconocido con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga.

f) **Provisión para impuesto a la renta.-** La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables

### **5.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

#### **A) Propiedades, planta y equipos, neto**

	(Dólares)
Edificio (NIIF)	1,330
Edificios (NIIF)	254,602
Terrenos	38,010
Depreciación acumulada	( 128,672)
<b>Total</b>	<b>293,942</b>

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía procedió a registrar sus propiedades como son los terrenos y edificios a su valor de mercado, en base al estudio de un perito externo calificado por la súper intendencia de compañías, la cual resulto un incremento en cuentas de activo por US\$. 292,611

#### **B) Patrimonio neto de los Accionistas**

**Capital social.-** Al 31 de diciembre del 2012, está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada acción, de propiedad de:

##### **Patrimonio neto de los Accionistas**

*Tratamiento Contable de cuentas patrimoniales que acoge la Compañía por Implementación de la NIIF Completas, El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplico obligatoriamente las NIIF en enero del 2012, el cual tuvo su período de transición el año 2011. Adicionalmente, La Superintendencia de Compañías del Ecuador, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución*

## INMOBILIARIA LOS CANARIOS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

SC.ICLCPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos)

El 26 de mayo del 2012, la compañía procedió a realizar las transferencias de acciones hacia las siguientes:

- Harry Eiser flores, ha transferido 200 acciones ordinarias y nominativas a favor de Stephanie Eiser Pérez por un valor de \$ 1
- Carlos eiser flores., ha transferido 2670 acciones ordinarias y nominativas a favor de Stephanie Eiser Pérez por un valor de \$ 1
- Kayla Eiser Vivero., ha transferido 1170 acciones ordinarias y nominativas a favor de Stephanie Eiser Pérez por un valor de \$ 1
- Luis Carlos Eiser, ha transferido 1170 acciones ordinarias y nominativas a favor de Stephanie Eiser Pérez por un valor de \$ 1
- Enrique Crespo Eiser , ha transferido 1230 acciones ordinarias y nominativas a favor de Stephanie Eiser Pérez por un valor de \$ 1
- Valeria Crespo Eiser, ha transferido 1130 acciones ordinarias y nominativas a favor de Stephanie Eiser Pérez por un valor de \$ 1
- Maria Paula Martínez Eiser, ha transferido 1100 acciones ordinarias y nominativas a favor de Stephanie Eiser Pérez por un valor de \$ 1

Acciones al 31 de diciembre del 2012:

<b>Stephanie Eiser P+erez</b>	<b>9,900</b>
<b>Valeria Crespo Eiser</b>	<b>100</b>
Total	10,000

### C) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Compañía Inmobiliaria Canarias S.A., Al 31 de diciembre del 2012 entro en su etapa legal de aplicación las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF), los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros naturales de la Compañía.

La Compañía adoptara las siguientes normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la

## INMOBILIARIA LOS CANARIOS S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en inglés*).

NIIF/NIC	Sección	Norma PYMES
-	1	Pequeñas y medianas entidades
Marco Conceptual, NIC 1	2	Conceptos y principios generales
NIC 1	3	Presentación de estados financieros
NIC 1	4	Estado de situación financiera
NIC 1	5	Estado del resultado integral y estado de resultados
NIC 1	6	Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
NIC 7	7	Estado de flujos de efectivo
NIC 1	8	Notas a los estados financieros
NIC 27	9	Estados financieros consolidados y separados
NIC 8	10	Políticas contables, estimaciones y errores
NIC 32, 39 y NIIF7	11	Instrumentos financieros básicos
NIC 32, 39 y NIIF7	12	Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
NIC 16	17	Propiedades, planta y equipo
NIC 38	21	Provisiones y contingencias
NIC 1 y 32	22	Pasivos y patrimonio
NIC 11 y 18	23	Ingresos de actividades ordinarias
NIC 2 y 36	27	Deterioro del valor de los activos
NIC 19	28	Beneficios a los empleados
NIC 10	32	Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa
NIC 24	33	Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
NIIF 1	35	Transición a la NIIF para las pymes
NIC 40	16	Propiedades de inversión

Al 1 de enero del 2012 la compañía procedió aplicar con la disposición expresa sobre la aplicación de las normas internacionales de información financiera, cuyo

**INMOBILIARIA LOS CANARIOS S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre 2012**

**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

ajuste en cuentas patrimoniales resultante fue por \$.128,113, las cuales surgieron de sucesos anteriores a la fecha de la aplicación de la transición a las niif.

**K) Información de Contingencia**

En cuanto a la información de Juicios, Estimaciones y Contingencias, al 31 de diciembre de 2012 no se produjeron eventos significativos que afecten los estados financieros presentados.

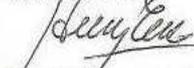
**L) Aprobación de Estados Financieros**

Cabe destacar que la Junta General de Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Canarios S.A. en su sesión celebrada en febrero 15 del 2013 aprobó, entre otras cosas, el Estado de situación financiera, anexos y el Estado de Resultados Integrales correspondientes al ejercicio económico del 2012.

**M) Eventos Subsecuente**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este reporte no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

Atentamente



---

**HARRY EISER FLORES**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**PRESIDENTE**