INTERANDINA INMOBILIARIA COMPAÑÍA LIMITADA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.012

1.- INFORMACION GENERAL.

INTERANDINA INMOBILIARIA CIA. LTDA. es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador.
ANTECEDENTES: Mediante Escritura Pública celebrada el veinte dos de Junio de 1.945, ante el Notario Cuarto del Cantón Quito, se constituyó la Compañía Anónima bajo la denominación de INTERANDINA DE TRANSPORTES C.A. (ITCA), debidamente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 29 de Junio de 1.945, bajo el No. 228, tomo 66. Según Escritura Pública celebrada del 21 de Diciembre de 1.967, ante el Notario Quinto del Cantón Quito, se transformó la Sociedad Interandina del Transportes C.A. (ITCA) en INTERANDINA INMOBILIARIA CIA. LTDA. y debidamente inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 21 de Febrero de 1.968. Por escritura pública otorgada el 9 de Enero de 1.976, ante el Notario Segundo del Cantón Quito, se realizó el aumento de capital y reforma de los Estatutos Sociales, escritura ésta que se inscribió a fojas 261, tomo 14 de Registro de Propiedad Horizontal, el 16 de Febrero de 1.976, como también en el Registro Mercantil, bajo el No. 128, tomo 107, el veinte y cuatro de Febrero de 1.976.
Posteriores aumentos de capital y reforma de estatutos:
.- Mediante escritura pública otorgada el 21 de Enero de 1.977, ante el Notario Segundo del Cantón Quito, se realizó un aumento de capital y reforma de los estatutos sociales, registrada en el Registro de la Propiedad, el 13 de Abril de 1.977, como también en el Registro Mercantil, bajo el No. 301, tomo 108, el 14 de Abril de 1.977.
.- Escritura pública otorgada el 23 de Junio de 1.988, ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Roberto Salvado Salgado, se reactivó la compañía que había entrado en estado de liquidación por vencimiento del plazo de duración, aprobada por la Superintendencia de Compañías, según resolución No. 88.1.2.1.1545 de trece de Septiembre de 1.988, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 1.548, tomo119, el 23 de Septiembre de 1.988.
.- Escritura pública otorgada, el 22 de Junio de 1.992, ante el Notario Vigésimo cuarto del Cantón Quito, de reforma de Estatutos, aprobada según resolución No. 1.037 del señor Intendente de Compañías de Quito, de 3 de Julio de 1.992 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 1.530, tomo 123, el 28 de Julio de 1.992.
.- Escritura pública otorgada el 21 de Noviembre de 2.007, ante la Notaría Vigésima cuarta del Cantón Quito, de conversión y fijación del valor de las participaciones sociales, aumento de Capital y reforma del Estatuto Social de la Compañía y, prórroga del plazo de vigencia, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 07.Q.IJ.004973 del 11 de Diciembre de 2.007, e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 3875, tomo 138, del 27 de Diciembre del mismo año.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: INTERANDINA INMOBILIARIA CIA. LTDA., durante el año 2.012, y de acuerdo con su objeto social ha dedicado su actividad principal al arrendamiento de departamentos para uso como vivienda y, oficinas, almacenes,

bodegas y parqueaderos del inmueble de su propiedad ubicado en la Av. 10 de Agosto No. N21-182 y San Gregorio, en la ciudad de Quito.
PLAZO DE DURACION: 50 años, contados desde la fecha de inscripción de la última Escritura de reforma del Estatuto Social en el Registro Mercantil, el 27 de Diciembre de 2.007.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Av. 10 de Agosto N21-182 y calle San Gregorio, Quito – Ecuador.

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC 1790200124001.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES.

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

2.1. BASES DE PRESENTACION
Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de costo histórico, aunque modificado por la revalorización del terreno y del inmueble.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Socios en la Junta General.
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para las entidades bajo su control.
- Teniendo en cuenta la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2.012.
- De forma que muestre la imagen fiel del Patrimonio y de la situación financiera al 31 de Diciembre de 2.012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.
- Los Estados Financieros de la Empresa, correspondientes al año 2.011 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 15 de Febrero de 2.012. Estos Estados Financieros anuales fueron elaborados de acuerdo a principios contables de general aceptación en el Ecuador, Normas NEC.

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIFF"
Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2.012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e Interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2.006, publicadas en el R.O. No. 348 de 4 de Septiembre del mismo año, Resolución 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2.008, publicada en el R.O. No. 498 del 31 de diciembre del 2.008 en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF.

2.3. Moneda:
Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos.

2.4. Responsabilidad de la información.
La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificada posteriormente por la Junta General de Socios.
Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo excepto el criterio de revalúo para el terreno y el edificio.

2.5. Período Contable:
Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2.012 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 1 de Enero y el 31 de Diciembre.

3.- PRINCIPALES AJUSTES REALIZADOS COMO CONSECUENCIA DE LA APLICACIÓN DE LAS NIIF.

1. Activos Intangibles: La empresa considera que los gastos preoperacionales son gastos incurridos contabilizados en el activo y que no generan beneficios futuros por que ha ajustado estos gastos con efecto retrospectivo en el Patrimonio.
2. Beneficios a Empleados (NIC 19): Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicio y remuneraciones. El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de prestaciones definidas, es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes. La provisión registrada en el período de transición con efecto retrospectivo, se ajusta al patrimonio de la cuenta "Resultados acumulados por adopción por 1a. vez de las NIFF".
3. Propiedad Planta y Equipo: Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. La Superintendencia de

Compañías resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. La Empresa posee entre sus activos fijos bienes inmuebles, (un terreno y edificio) y podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial 2.011, o basarse en el avalúo elaborado por un Perito Calificado por la Superintendencia de Compañías. En este caso la Empresa ha revalorizado el terreno y el edificio de su propiedad utilizando el avalúo profesional, manteniendo el resto de su propiedad, planta y equipo a su valor al costo.

4.- PRINCIPIOS, POLITICAS CONTRABLES Y CRITERIOS DE VALORACION:

4.1. Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja y depósitos a la vista en entidades del sistema financiero; los sobregiros bancarios en su oportunidad se incluyen en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flojos de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalente de efectivo.

4.2. Documentos y cuentas por cobrar.

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por los clientes por servicios de arrendamientos de departamentos, oficinas, almacenes, bodegas y parqueaderos realizados. Su cobro se realiza dentro de los 30 días de emitida la respectiva factura, por lo tanto si al final del ejercicio contable queda un saldo por cobrar se lo clasifica como activo corriente. Se asume por lo tanto que no existe un componente de financiación ya que el cobro no sobrepasa los 60 días que es el plazo normal en el mercado corriente-.

4.3. Propiedad, Planta y Equipo.

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la Empresa ha revalorizado un terreno y el edificio de su propiedad que sirve para el arrendamiento de sus departamentos, oficinas y bodegas.

Las reparaciones del inmueble que no representan una ampliación de su vida útil y los gastos de mantenimiento a cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La depreciación de calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos, menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no es objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de vida útil estimada en los diferentes elementos):

Edificio	20 años de ida útil
Muebles y Enseres	10 años de vida útil
Vehículos	5 años de vida útil.

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa revisa si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reduce el valor en libros del activo respectivo hasta su importe recuperable y ajusta los cargos futuros.

4.4. Cuentas Comerciales a pagar.

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si su pago tiene un vencimiento de un año o menos. Caso contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Se asume que no existen componentes de financiamiento cuando las compras se hacen con un período medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica del mercado.

4.5. Impuesto a las Ganancias.

El gasto del impuesto a las ganancias del año comprende el impuesto corriente por pagar, que corresponde al 23% sobre las utilidades gravables ya que la Empresa no generó impuestos diferidos al no tener diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes. Este impuesto a las ganancias la empresa lo paga a pesar de que el Estado de Resultado Integral del año 2.012 presenta una pérdida, por cuanto dentro de sus gastos operativos tiene partidas consideradas como gastos no deducibles por el Servicio de Rentas Internas, entre los cuales se encuentra, como mayor valor, la depreciación del valor revaluado del edificio por un monto de US$ 57.000,95.

4.5. Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuento o devolución.

4.6. Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se reconoce el uso o recepción de un bien o servicio.

4.7. Participación a trabajadores.

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador.

4.8. Principio de Negocio en Marcha.

Los Estados Financieros se preparan sobre la base de que la Empresa no tiene la intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

4.9. Estados de Flujo de Efectivo.

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según su objeto social, así como otras que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo.
- Actividades de Financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición de patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos: Caja, bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo.

4.10. Situación Fiscal.

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

Quito, 28 de Febrero de 2.013

MIGUEL PEREZ TRUJILLO
CONTADOR CPA 3485
RUC 1700207721001.