

INMOBILIARIA RIGRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2012

1. Información General

La Compañía INMOBILIARIA RIGRA S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 4 de Junio de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 12 de Julio del mismo año. Su actividad principal es la compra, venta y alquiler de Inmuebles.

2. Bases de presentación y principales políticas contables

Sus políticas más relevantes de Contabilidad se detallan a continuación:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Rigra S.A. han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda funcional de la Compañía.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para las Pymes por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como año comparativo en el proceso de conversión a NIIF para las Pymes, para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de **Inmobiliaria Rigra S.A.** al 31 de diciembre del 2011, fueron emitidos y preparados por la Compañía de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales fueron considerados como marco de información financiera anterior, tal como se define en la Sección 35 Transición a la NIIF para Pymes. Las NEC difieren en ciertos aspectos de la NIIF para las 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. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pymes vigente, al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de Inmobiliaria Rigra S.A. comprenden el estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012. Estos Estados Financieros han sido

preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y medianas Entidades (NIIF para Pymes).

2.3 Conversión de la Moneda Extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en (US\$) Dólares de los Estados Unidos de América.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentaran como pasivos corrientes.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de productos es de 60 días.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las 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.

2.6 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.7 Propiedades, planta y equipo

2.7.1 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.

2.7.2 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. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

Las propiedades, planta y equipo se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. 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
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Maquinarias y Equipos	10

2.7.4 Retiro o Venta de Propiedad, Planta y Equipos

Un componente de propiedad, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo, reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

2.8 Gastos pagados por anticipado

Están compuestos por gastos pagados por anticipado, en donde se registran seguros y mantenimientos amortizados a un año.

2.9 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales, que no tienen intereses, que no se cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los importes de las cuentas comerciales, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares de Estados Unidos de América usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.10 Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.10.1 Impuesto corriente

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 nunca 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.

2.10.2 Otros impuestos corrientes

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.12 Beneficios a empleados

Participación de trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.13 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.

Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Intereses Ganados

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 que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se incluyen en la línea de “ingresos financieros” en el estado de resultados integral.

2.14 Costos y gastos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna sección de la NIIF para Pymes y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

INMOBILIARIA RIGRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2012

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3. Transición a la NIIF para PYMES

Los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con la NIIF para las Pymes. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con la NIIF para las Pymes junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 2 (Bases de presentación y principales políticas contables). Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011.

Conciliación del Estado de Situación Financiera y el Patrimonio NEC vs. NIIF

La variación del patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, a la fecha de transición 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

El efecto total en utilidades retenidas se muestra a continuación:

	31 de diciembre <u>2011</u>	1 de enero <u>2012</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores, informado previamente	56,277.07	56,277.07
Ajustes por la conversión NIIF:		
Impuestosdiferidos		
Reconocimiento de Jubilación patronal		
Reconocimiento de Desahucio		
Efecto de adopción NIIF en resultados acumulados		
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>56,277.07</u>	<u>56,277.07</u>

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El siguiente es un resumen del Efectivo en Caja y Bancos, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Caja General	362	362
Total:	<u>362</u>	<u>362</u>

Corresponde al efectivo disponible en Caja General, según arqueos y bancos, según estado de cuentas bancarias y conciliaciones respectivas.

5. Impuestos y Pagos Anticipados

El siguiente es un resumen de Impuestos y Pagos Anticipados, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Anticipo Impuesto a la Renta (1)	928	379
Total:	<u>928</u>	<u>379</u>

(1) Corresponde al pago del anticipo de impuesto a la renta del año 2012, que se utilizará para deducir del pago del Impuesto a la Renta Causado del mismo ejercicio. El Art. 76 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno indica que si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido o una solicitud de pago en exceso o a utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago de impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

INMOBILIARIA RIGRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2012

6. Propiedades, Planta y Equipo

El siguiente es un resumen de Propiedad, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>SALDO</u> <u>31-dic-11</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31-dic-12</u>
Terrenos	35,291	-	-	35,291
Inmuebles	43,134	-	-	43,134
Total Costo	78,425	-	-	78,425
(-) Depreciacion Acumulada	(15,941)	-	-	(15,941)
Total:	<u>62,485</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,485</u>

Durante el ejercicio económico del 2012, la compañía no realizó inversiones en propiedades, planta y equipo.

7. Préstamos de Accionistas

El siguiente es un resumen de las Cuentas por Pagar Accionistas, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Préstamos Accionistas	7,587	6,949
Total:	<u>7,587</u>	<u>6,949</u>

- (1) Las obligaciones contraídas con los accionistas, no generan intereses y no tienen fecha definida de vencimiento, sin embargo la cancelación de dichos valores se las realiza por convenio mutuo, según lo dispongan las partes acordantes.

INMOBILIARIA RIGRA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE 2012

8. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el Capital Social está constituido por 800 acciones, suscritas al valor nominal de US\$. 1,00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

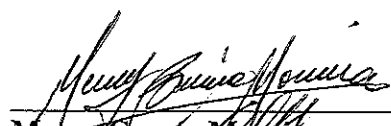
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(Dólares)	
Hernán Torres Trujillo	799	799
Juan Pablo Torres Intriago	<u>1</u>	<u>1</u>
Total:	<u>800</u>	<u>800</u>

9. Eventos Subsecuentes

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los Estados Financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los Estados Financieros a la fecha mencionada.

10. Aprobación de los Estados Financieros

Estos Estados Financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su publicación en Marzo 29, 2013.


Mercedes García Moreira
Gerente