

## **INMOBILIARIA CHUTE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

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

##### **a) Antecedentes**

Inmobiliaria Chute S.A. fue constituida en Ecuador mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Quinto del cantón Guayaquil Dr. Miguel Vernaza Requena, el 30 de Junio de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 17 de Agosto de 1995. Su domicilio legal es Guayaquil, Cdla Kennedy Norte Calle Vicente Norero Mz# 404 solar# 22

##### Actividad económica

Su principal actividad es la compra, venta, alquiler de bienes inmuebles.

Considero la actividad principal desarrollada por la compañía se puede clasificar en los ingresos por alquiler de un galpón.

El Galpón está ubicado en el Km 4.8 vía a Daule y comprende un área de 800 metros cuadrados, y fue adquirido a la Compañía Drocara en liquidación, e inscrita en el Registrador de la Propiedad el 19 de Enero del 2012.

##### **b) Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido formulados por la Administración de la compañía y se someten a aprobación de la Junta General de Accionistas, conforme lo estipula la Ley de Compañías vigente en el Ecuador.

#### **2. BASES DE PREPARACION, PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

##### **2.1 Bases de preparación**

La compañía ha preparado estos estados financieros en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes para la preparación de información financiera y se hacen públicos en el plazo que establecen los requerimientos de la Superintendencia de compañías y demás entes regulares.

Los estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera para Pymes (en adelante "NIIF para Pymes"), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31

de diciembre de 2012. Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador (en adelante PCGA en Ecuador).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF para Pymes emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de la contabilidad de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. Los estados financieros se presentan de dólares americanos, excepto cuando se indiquen una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran son significativos para los estados financieros se describen en la nota 4.

## **2.2 Información por segmentos**

La administración de la compañía considera el negocio desde una perspectiva por línea de productos, siendo el principal segmento el alquiler de un galpón que representa el 100% de los ingresos y que resulta su único proceso productivo.

## **2.3 Traducción de moneda extranjera**

### *Moneda funcional y moneda de presentación-*

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en dólares, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## **2.4 Activos financieros**

La Compañía clasifica a sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2012, y de 2011 y al 1 de enero de 2011, la Compañía solo mantiene activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (corrientes y no corrientes), respectivamente, en el estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente,

excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corriente.

Estos activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente medidos al costo amortizado menos cualquier estimación por deterioro.

### **2.5 Deterioro de activos financieros**

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe tal deterioro la pérdida se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos futuros de efectivo estimados del activo financiero o grupos de activos financieros que puedan ser estimulados confiablemente.

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores o un grupo de deudores están atravesando dificultades financieras, el incumplimiento o retraso en el pago de intereses o del principal de sus deudas, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información objetivamente observable, indica que se ha producido una disminución mediable en el estimado de flujos de efectivo futuro, tales como cambios en los saldos vencidos o condiciones económicas que se correlacionan con incumplimientos.

En el caso de los préstamos y de las cuentas por cobrar, el monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente con un evento de haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro (como una mejora en el ratio crediticio del deudor), se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

### **2.6 Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

## **2.7 Cuentas por cobrar comerciales**

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos (o durante el ciclo operativo normal del negocio si fuera mayor) se clasifica como activos corrientes. De lo contrario, se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la estimación por deterioro. La provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

## **2.8 Propiedades, planta y equipo**

La cuenta propiedades, planta y equipo se presenta al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende su precio de compra o su costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregados por adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a las propiedades, plantas y equipo se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de producción o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de producción o al gasto, según corresponda, en el periodo en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedades, planta y equipo se capitalizan por separado, castigándose el valor en los libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado y se presentan como trabajos en curso. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos y se incluyen en resultados.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor razonable.

### ***Mantenimientos y reparaciones mayores-***

Los desembolsos por mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de parte de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan cada cierto número de años con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con las especificaciones técnicas indicadas por el proveedor del activo. El costo de mantenimientos mayores se capitaliza al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecia en el estimado del tiempo en que se requiera el siguiente mantenimiento mayor.

### ***Depreciación-***

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los otros activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil. Las vidas útiles determinadas por rubro son como siguen:

<b><u>Rubro</u></b>	<b><u>vida útil en años</u></b>
Infraestructuras	Hasta 33
Maquinaria y equipo	10 a 25
Muebles, enseres y otros	10

Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

### **2.9 Deterioro de activos no financieros**

La Compañía revisa y evalúa el deterioro de sus activos de extensa vida útil cuando ocurren eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo no se recupera de su uso o de su venta. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros de los activos de extensa vida útil excede al mayor valor que resulte de comparar su valor en uso y su valor de mercado. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los flujos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil. Las pérdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en su uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se producen un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). El cálculo de valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos

específicos asociados al activo. Las pérdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en resultados.

De otro lado, la Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que pérdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente. Si se observan tales indicios la Compañía estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las pérdidas por deterioro previamente reconocidas, se extornan solo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la pérdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable. El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido a ese activo, neto a su depreciación, si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro previamente registradas. La reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

## **2.10 Contratos de arrendamiento**

a) La Compañía es el arrendatario

i) Arrendamientos operativos

Los arrendamientos en los que una porción significativa de los riesgos y beneficios a la propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos efectuados bajo un arrendamiento operativo incluyendo pagados (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan a resultados sobre la base del método de línea recta en el periodo del arrendamiento.

ii) Arrendamientos financieros

Los arrendamientos de activos en los que la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al menor valor que resulte de comparar el valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Cada cuota de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y el cargo financiero de modo que se obtenga una tasa constante sobre el saldo pendiente de pago. La obligación por cuotas de arrendamiento correspondientes, neto de cargos financieros, se incluye el rubro obligaciones financieras. El elemento de interés del costo financiero se trata como un costo de endeudamiento y se reconoce un gasto en resultado o se capitaliza durante el periodo del arrendamiento de manera que se obtenga una tasa de interés periódica constante sobre el saldo del pasivo para cada periodo

### **2.11 Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar comerciales se originan principalmente por la contratación profesional encargado de registrar la información entregada a los organismos de control, SRI, Municipio, Superintendencia de compañías.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

### **2.12 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es mal probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos esperados para cancelar la obligación utilizando tasas de interés antes de impuestos que reflejen la actual evaluación del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. Los incrementos en la provisión debido al paso del tiempo son reconocidos como gastos por intereses en el estado de resultados integrales.

Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia solo se confirmara por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se divulgan solo si es probable que se genere para la Compañía un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

### **2.13 Impuestos a las ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias del periodo comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a las ganancias corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera aplicable a la Compañía. Periódicamente, la Gerencia evalúa la posición asumida en las declaraciones juradas de impuesto respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a las ganancias diferido se determina en su totalidad usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el Impuesto a las ganancias diferido no se contabiliza si se deriva del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación

de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni la ganancia o pérdida contable o tributaria. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido activo se realice o el impuesto a las ganancias pasivo se pague.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos solo se reconocen en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se pueda usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se componen cuando exista el derecho legal exigible de compensar los activos impositivos con el pasivo por impuestos corrientes y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria de la entidad gravada o de distintas entidades gravadas en donde exista intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

## **2.14 Beneficios a los empleados**

### *a) Participación en las utilidades-*

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades liquidadas o contables

### *b) Desahucio-*

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Ecuador se realiza por medio de un estudio actuarial el cual determina en base a cálculos matemáticos y años de servicio del trabajador el porcentaje en cada caso específico, respectivamente.

### *c) Jubilación Patronal-*

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajador, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrá derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se realizan por medio de un estudio actuarial en cual determina en base a cálculos matemáticos y años de servicio del trabajo el porcentaje en cada caso específico.

### *d) Bono Navideño-*

La Compañía reconoce el gasto por Bono Navideño y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador, el bono navideño corresponde a

una remuneración mensual dividida para 12 entre los meses de diciembre a noviembre del siguiente año.

*e) Bono Escolar-*

La Compañía reconoce el gasto por Bono Escolar y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador, el bono escolar corresponden a una remuneración básica unificada cuyo valor lo determina la legislación ecuatoriana anual que se pagan en marzo, el modulo de cálculo se lo realiza dividiendo la remuneración básica unificada para 12 entre los meses de marzo a febrero respectivamente.

*f) Vacaciones-*

La Compañía reconoce el gasto por Vacaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador, las vacaciones corresponden a una la mitad de remuneración, que se pagan cuando el empleado hace uso de sus vacaciones, el modulo de cálculo se lo realiza dividiendo la remuneración para 24.

## **2.15 Capital social**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio

## **2.16 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

## **2.17 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la compañía; se muestran netos de impuestos a las vetas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resultas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

*a) Venta y Bienes- Servicios*

Los ingresos por venta de bienes - servicios se reconocen cuando la Compañía ha entregado los bienes o servicios al cliente y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación de los bienes - servicios por parte de la Compañía. Asimismo, se requiere que el cliente acepte los bienes - servicios de acuerdo al contrato de venta y que la Compañía tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación. Con la entrega de los

bienes - servicios se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes - servicios.

### **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **Riesgo crediticio**

El riesgo de crédito de la Compañía se origina en el efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye principalmente los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y a entidades relacionadas.

El área de créditos y cobranzas evalúa la calidad crediticia de los clientes, tomando en consideración su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores, se establecen límites de crédito individuales sobre la base de las calificaciones internas. El uso de los límites de crédito se monitorea con regularidad.

La Gerencia considera que la Compañía no tiene riesgo crediticio significativo sobre las cuentas por cobrar comerciales debido a que tienen periodos de cobro de 7 y 45 días, no habiéndose presentado problemas significativos de incobrabilidad. Las cuentas por cobrar a no relacionadas tienen un periodo de cobro de 30 días.

### **4. ESTIMADOS Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de estados financieros de acuerdo con la NIIF para Pymes requiere que la Gerencia aplique juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados así como los montos reportados de ingresos y gastos por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y de 2012.

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opción de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgos de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados y los juicios en la aplicación de las políticas contables se presentan a continuación:

a) *Vida útil y valor recuperable de las propiedades, planta y equipo-*

Las propiedades, planta y equipo se deprecian sistemáticamente a través de su vida útil menos su valor residual, que debe ser revisada al final de cada año financiero. Un cambio en la vida útil se contabiliza prospectivamente como un cambio en el estimado contable. La Compañía contrata a peritos independientes para revisar periódicamente sus vidas útiles y su valor recuperable de sus activos.

b) *Revisión de valores en libros y estimación para deterioro-*

La Compañía evalúa de forma anual si un activo permanente requiere de una estimación por deterioro de acuerdo con la política contable expuesta en el punto 2.10. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores de deterioro así como en la determinación del valor del uso. En este último caso se requiere la aplicación de juicio en la elaboración de flujos de caja futuro que incluye la proyección del nivel de operaciones futuras de la Compañía, proyección de factores económicos que afectan sus ingresos y costos, así como la determinación de la tasa de descuento a ser aplicada a este flujo.

c) *Impuestos-*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuesto en el futuro. La Compañía reconoce pasivos por las observaciones en auditorías tributarias cuando corresponde el pago de impuestos adicionales, las diferencias impactan al impuesto a la renta corriente y diferido activo y pasivo en el periodo en el que se determina este hecho.

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTO**

Los saldos de estas cuentas están conformados por la caja general y bancos

**ACTIVO CORRIENTE**

<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>	<b>Al 31 de Dic 2012</b>	<b>Al 31 de Dic 2011</b>
Caja, Bancos	<u>2.214,86</u>	<u>809,00</u>
<b>TOTAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>2.214,86</b>	<b>809,00</b>

**6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>Al 31 de Dic 2012</b>	<b>Al 31 de Dic 2011</b>
Cuentas por cobrar Fisco	<u>418,87</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>418,87</b>	<b>0,00</b>

Los saldos comerciales por cobrar con empresas no relacionadas son de vencimiento corriente, no tienen garantías específicas u no devengan intereses. La evaluación de la cobrabilidad de las cuentas por cobrar comerciales se lleva a cabo al cierre de cada periodo, la que consiste en el examen de la situación financiera de las empresas no relacionadas y del mercado en el que operan. Al 31 de diciembre de 2012, la Gerencia estima que recuperará los saldos por cobrar a sus no relacionadas por lo que a la fecha de los estados financieros no ha registrado ninguna estimación para incobrables.

Las principales transacciones entre la Compañía y sus entidades no relacionadas fueron como sigue:

Ventas de Servicios

Entre las principales Transacciones con sus entidades no relacionadas tenemos:

Arriendo de galpón

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

- a) El movimiento de la cuenta propiedades, planta y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y de 2011, es el siguiente:

### Clase de Activo Año 2.012(Costo)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Terrenos	0,00	62.400,00		62.400,00
Edificios	<u>105.002,84</u>	<u>96.000,00</u>		<u>201.002,84</u>
	<u>105.002,84</u>	<u>158.400,00</u>		<u>263.402,84</u>

### Depreciación Acumulada

Edificios	<u>( 0,00)</u>	<u>(4.546,67)</u>		<u>(4.546,67)</u>
	<u>( 0,00)</u>	<u>(4.546,67)</u>	<u>0,00</u>	<u>(4.546,67)</u>
Costo neto	<u>105.002,84</u>	<u>153.853,33</u>	<u>0,00</u>	<u>258.856,17</u>

### Clase de Activo Año 2.011(Costo)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Terrenos	0,00	0,00		0,00

Edificios	<u>0,00</u>	<u>105.002,84</u>		<u>105.002,84</u>
		<u>105.002,84</u>		<u>105.002,84</u>
<b>Depreciación Acumulada</b>				
Edificios	<u>( 0,00)</u>	<u>( 0,00)</u>		<u>( 0,00)</u>
	<u>( 0,00)</u>	<u>( 0,00)</u>	<u>0,00</u>	<u>(0,00)</u>
Costo neto	<u>0,00</u>	<u>105.002,84</u>	<u>0,00</u>	<u>105.002,84</u>

a) El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre se ha distribuido en el estado de resultados integrales como sigue:

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Gastos de administración	<u>4.546,67</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<u>4.546,67</u>	<u>0,00</u>

#### 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Este rubro comprende:	<b>AL 31 Dic 2012</b>	<b>Al 31 Dic 2011</b>
Proveedores de bienes y servicios	<u>276,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>276,00</b>	<b>0,00</b>

#### Otras Cuentas x Pagar

Este rubro comprende:	<b>AL 31 Dic 2012</b>	<b>Al 31 Dic 2011</b>
Varios Acreedores	3.000,00	0,00
Prestamos accionistas locales	<u>142.793,98</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>145.793,98</b>	<b>0,00</b>

#### 9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Este rubro comprende:	<b>AL 31 Dic 2012</b>	<b>Al 31 Dic 2011</b>
Retenciones por Pagar	<u>430,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>430,00</b>	<b>0,00</b>

#### 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Este rubro comprende:	<b>AL 31 Dic 2012</b>	<b>Al 31 Dic 2011</b>
Provisiones Sociales	<u>129,00</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>129,00</b>	<b>0,00</b>

Las cuentas por pagar comerciales se originan principalmente por la adquisición de servicios profesionales y corresponden a facturas emitidas por proveedores nacionales, están denominadas principalmente en moneda nacional, tienen vencimiento corriente de 30 días, no generan intereses y la Compañía no ha otorgado garantías por cumplimiento de su pago.

El valor en libros de las cuentas por pagar comerciales es similar a su valor razonable.

#### **11. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES**

De acuerdo con la legislación vigente, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía es del 15% de la renta neta. Esta participación es gasto deducible para propósitos del cálculo del impuesto a la renta.

En 2012, la Compañía tuvo utilidad pero no tiene trabajadores, por lo que no hubo valor alguno que pagar por concepto de participaciones de trabajadores.

#### **12. PATRIMINIO**

##### a) Capital social

El capital de la compañía al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 está representado por 800 acciones comunes cuyo valor nominal es de US \$ 1.00 cada una, las que se encuentran íntegramente emitidas y pagadas.

##### b) Reserva Legal

La ley de compañía requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos pero puede ser capitalizada en su totalidad.

##### c) Otras Superávit por Revaluación

La Compañía revaluó en el 2011 su propiedad planta y equipo a valor estimado en el catastro municipal.

#### **13. VENTA DE BIENES Y SERVICIOS**

Este rubro comprende:	<b>AL 31 Dic 2012</b>	<b>Al 31 Dic 2011</b>
<b>Venta de Servicios</b>	27.000,00	0,00
<b>Otros Ingresos</b>	<u>8,41</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>27.008,41</b>	<b>0,00</b>

#### 14. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración comprenden las siguientes partidas:

	AL 31 Dic 2012	Al 31 Dic 2011
Sueldos, Salarios	5.400,00	0,00
Aportes a la seguridad Social	656,10	0,00
Impuestos, Contribuciones y Otros	678,90	0,00
Depreciación de Activos Fijos	4.546,67	0,00
Servicios Públicos (Agua, Luz, Teléfono)	183,21	0,00
Pagos por Otros Servicios	<u>3.770,44</u>	<u>0,00</u>
<b>Total de gastos</b>	<b>15.235,32</b>	<b>0,00</b>

#### 15. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

El gasto por impuesto a las ganancias renta mostrado en el estado de resultados comprende:

	AL 31 Dic 2012	Al 31 Dic 2011
Impuesto a la renta		
Corriente	<u>2.724,01</u>	<u>0,00</u>
<b>Total</b>	<b>2.724,01</b>	<b>0,00</b>

#### 16. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

No se ha identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre de 2012 que deban ser reportados.

#### 17. ADOPTACION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

La superintendencia de compañías estableció mediante Resolución no. 06.Q.ICI.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. ADM 08199 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 el NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

De acuerdo a lo antes indicado, la compañía definió como su periodo 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 2012.

Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.

La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral

Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

### **Excepciones a la aplicación retroactiva por la compañía**

Estimaciones – La NIIF 1 establece que las estimaciones de la compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

### **Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía**

Uso del valor razonable como costo atribuido - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medida de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esta fecha. La NIIF 1 establece que la compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

Al valor razonable; o

Al costo, o al costo depreciado según las NIIF

Inmobiliaria Chute S.A. opto por la medición de propiedades, planta y equipo, a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.



**Representante legal**  
**Ing. José Salame Santos**



**Contador**  
**Econ. Pablo Zúñiga Lozano**