

## INMOBILIARIA GARHUER S.A.

### **Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012**

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

La entidad **INMOBILIARIA GARHUER S.A.** fue constituida, en la ciudad de Guayaquil, el 10 de abril de 1996. El domicilio de su sede social y principal es en la provincia del Guayas en Luis Urdaneta 1517 y José Mascote. Su actividad principal es de compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles

#### **2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

##### **Declaración de cumplimiento**

El 20 de Noviembre del 2008, Ante el pedido del Gobierno Nacional de prorrogar la entrada en vigencia de las NIIF, para permitir que los empresarios del país puedan enfrentar de mejor manera los posibles impactos de la crisis financiera global, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010, resolvió establecer un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la (SIC), en tres grupos: **INMOBILIARIA GARHUER S.A.** se encuentra en el grupo 3.

<b>GRUPO : 1</b>	<b>GRUPO : 2</b>	<b>GRUPO : 3</b>
<i>Compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de Auditoría Externa.</i>	<i>Compañías que tengan activos totales, iguales o superiores a US\$ 4,000.000,00 al 31 de diciembre del 2007 ; las compañías Holding, que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales ; las compañías de economía mixta, sociedades y entidades del sector público, sucursales de compañías extranjeras u otras compañías extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y sus asociaciones.</i>	<b><i>Compañías PYMES, no consideradas en los dos grupos anteriores</i></b>

**INMOBILIARIA GARHUER S.A.**, al encontrarse en el grupo 3, aplicara las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, para tal efecto, se ha considerado que el periodo de transición es el año 2011 y deberá realizar conciliaciones del patrimonio y estado de resultados al 1 de enero del 2011, fecha en que inicia el periodo de transición y culmina el 31 de diciembre del mismo año.

En concordancia como lo es requerido por la Sección 35 de la NIIF PARA PYMES: "Transición a la NIIF PARA PYMES", los estados financieros 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 2012 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

## **INMOBILIARIA GARHUER S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012**

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 2012, constituyen los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con NIIF PARA PYMES, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF PARA PYMES 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 involucren 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.

#### **Base de presentación**

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el 31 de diciembre del 2011, que luego de haber finalizado el periodo de transición por conversión de NEC a NIIF los registros contables se ajustaron en base a NIIF PARA PYMES periodo en el cual tuvo inicio el 01 de enero de 2012

#### **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.

#### **Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

Los gastos se registran en el momento que se incurren.

#### **Propiedades, Planta y Equipo**

Se medirá todos los elementos de propiedades, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor

## **INMOBILIARIA GARHUER S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012**

acumuladas. Una entidad reconocerá los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedad, planta y equipo en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, se revaluarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Una clase de elementos pertenecientes a propiedades, planta y equipo es un conjunto de activos de similar naturaleza y uso en las operaciones de una entidad. Los siguientes son ejemplos de clases separadas:

- ✓ Maquinaria;
- ✓ Vehículos de motor;
- ✓ Mobiliario y enseres y
- ✓ Equipo de oficina.

Los elementos pertenecientes a una clase, de las que componen las propiedades, planta y equipo, se revaluarán simultáneamente con el fin de evitar revaluaciones selectivas, y para evitar la inclusión en los estados financieros de partidas que serían una mezcla de costos y valores referidos a diferentes fechas. No obstante, cada clase de activos puede ser revaluada de forma periódica, siempre que la revaluación de esa clase se realice en un intervalo corto de tiempo y que los valores se mantengan constantemente actualizados.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Instalaciones	10%
Vehículo	20%
Equipos de computación	33%

### **Inventarios**

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta. El costo se calcula aplicando el método promedio ponderado.

### **Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, inventarios, activos intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

## **INMOBILIARIA GARHUER S.A.**

### **Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012**

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta.

Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

#### **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

#### **Acreedores comerciales**

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### **Sobregiros y préstamos bancarios**

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

#### **Participación de los Trabajadores en las Utilidades**

De acuerdo con la disposición del Régimen Laboral Ecuatoriano en su Art. 97 párrafo 2º, determinan que las Sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad obtenida en el ejercicio económico que corresponda.

#### **Provisión para Impuesto a la Renta**

Es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a la utilidad gravable y cargada 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 23% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). Para el año

## INMOBILIARIA GARHUER S.A.

### **Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012**

2012, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 23%. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que

aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

#### **Estados financieros comparativos**

Los estados financieros del ejercicio económico 2012 están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2011 conforme lo requiere la NIIF, sin embargo debemos resaltar que las cifras del año 2011 se exponen bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

#### **3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El siguiente es un resumen del Efectivo y Equivalentes de Efectivo, al 31 de diciembre del 2012:

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>Movimientos del</u> <u>año, Neto</u>	<u>Saldos NIIF al</u> <u>31-12-2012</u>
	(Expresado en US Dólares)			
Caja General	1.714		140	1.854
<b>Total:</b>	<b>1.714</b>	<b>-</b>	<b>140</b>	<b>1.854</b>

Corresponde al efectivo disponible en Caja General.

#### **4.- ACTIVOS FINANCIEROS**

El siguiente es un resumen de los Activos Financieros, al 31 de diciembre del 2012:

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>Movimientos</u> <u>del año, Neto</u>	<u>Saldos NIIF al</u> <u>31-12-2012</u>
	(Expresado en US Dólares)			
Cientes locales (1)	14.004		14.703	28.707
<b>Total:</b>	<b>14.004</b>	<b>-</b>	<b>14.703</b>	<b>28.707</b>

Corresponde al saldo de varios saldos por cobrar a clientes



## INMOBILIARIA GARHUER S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

#### 8.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es un resumen de Propiedades, Planta y Equipo, al 31 de Diciembre del 2012:

	<u>SALDO NEC</u>			<u>SALDO NIIF</u>
	<u>31-dic-11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes NIIF</u>	<u>31-dic-12</u>
Terrenos	24.419	(5.267)		19.152
Inmuebles ( Excepto Terrenos )	-	11.690		11.690
Equipo de Computacion	350	-	-	350
Total Costo	24.769	6.423	-	31.192
Total:	<b>24.769</b>	<b>6.423</b>	-	<b>31.192</b>

- (1) Durante el ejercicio económico del 2012, la compañía realizo compras de activos fijos para maximizar sus operaciones, la adquisición de los bienes se registró a precio de costo, según documento de respaldo.

#### 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2012:

	<u>Saldos NEC al</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Movimientos</u>	<u>Saldos NIIF al</u>
	<u>31-12-2011</u>	<u>NIIF</u>	<u>del año, Neto</u>	<u>31-12-2012</u>
	(Expresado en US Dolares)			
Cuentas por pagar proveedores	4.026	-	16.933	20.959
Total:	<b>4.026</b>	-	<b>16.933</b>	<b>20.959</b>

#### 10.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

El siguiente es un resumen de Otras Obligaciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2012:

	<u>Saldos NEC al</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Movimientos</u>	<u>Saldos NIIF al</u>
	<u>31-12-2011</u>	<u>NIIF</u>	<u>del año, Neto</u>	<u>31-12-2012</u>
	(Expresado en US Dolares)			
Prestamo Bancarios	163	-	476	639
Total:	<b>163</b>	-	<b>476</b>	<b>639</b>

## INMOBILIARIA GARHUER S.A.

### Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012

#### **11.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES LARGO PLAZO**

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

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes</u> <u>NIF</u>	<u>Movimientos</u> <u>del año, Neto</u>	<u>Saldos NIF al</u> <u>31-12-2012</u>
			(Expresado en US Dolares)	
Prestamos de Accionistas Locales	23.264	-	39.477	62.741
<b>Total:</b>	<b>23.264</b>	<b>-</b>	<b>39.477</b>	<b>62.741</b>

#### **12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de Diciembre del 2012:

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes</u> <u>NIF</u>	<u>Movimientos</u> <u>del año, Neto</u>	<u>Saldos NIF al</u> <u>31-12-2012</u>
			(Expresado en US Dolares)	
Impuesto a la Renta por pagar del Ejercicio	888	-	-	888
Participacion trabajadores por pagar	653	-	-	653
<b>Total:</b>	<b>653</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>653</b>

#### **13.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

El siguiente es un resumen del patrimonio de los accionistas, al 31 de Diciembre del 2012:

	<u>Saldos NEC al</u> <u>31-12-2011</u>	<u>Ajustes NIF</u>	<u>Movimientos del</u> <u>año, Neto</u>	<u>Saldos NIF al</u> <u>31-12-2012</u>
				(Dólares)
Capital	800	-	-	800
Reserva Legal	26.254	-	-	26.254
Otras Reserva	54	-	-	54
(-) Perdida Acumulada Ejercicios	-	(15.059)	-	(15.059)
Resultados del ejercicio	2.812	-	-	
<b>Total:</b>	<b>29.919</b>	<b>(15.059)</b>	<b>-</b>	<b>12.048</b>



**Notas explicativas a los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012**

**14.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES NIIF PARA PYMES**

La Compañía procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adoptó la NIIF para PYMES y los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros el 31 de diciembre del 2011. A los efectos identificados como parte de la aplicación de la Sección 35 (*Transición a la NIIF para PYMES*).

La Compañía adoptó las siguientes secciones que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en inglés*).

- Sección 1 (*Pequeñas y medianas entidades*)
- Sección 2 (*Conceptos y principios generales*)
- Sección 3 (*Presentación de Estados Financieros*)
- Sección 4 (*Estado de situación financiera*)
- Sección 5 (*Estado Del Resultado Integral Y Estado De Resultados*)
- Sección 6 (*Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y ganancias Acumuladas*)
- Sección 7 (*Estado De Flujos De Efectivo*)
- Sección 8 (*Notas a Los Estados Financieros*)
- Sección 10 (*Políticas Contables, estimaciones y errores*)
- Sección 11 (*Instrumentos Financieros Básicos*)
- Sección 13 (*Inventarios*)
- Sección 17 (*Propiedades, Planta Y Equipo*)
- Sección 23 (*Ingresos De Actividades Ordinarias*)
- Sección 27 (*Deterioro del valor de los activos*)
- Sección 28 (*Beneficios a los empleados*)
- Sección 29 (*Impuesto a las ganancias*)
- Sección 35 (*Transición a la NIIF para PYMES*)