INMOBILIARIA CRISTICOR S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012

Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

INMOBILIARIA CRISTICOR S.A. (en adelante "la Compañía"), fue constituida en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito el 13 de julio de 1981 y tiene por objeto, la realización individual o en conjunto de los siguientes actos o contratos A) planificación de edificios de cualquier clase, en cualquier sitio así como planificación de cualquier obra de ingeniería y/o arquitectura. B) Construcción ya sea de terrenos propios o ajenos de cualquier obra de ingeniería o arquitectura ya sea por su cuenta propia o por terceras personas, y en este último caso, bajo cualquiera de los sistemas o contratos de construcción. C) Adquisición de terrenos, edificios o cualquier otro derecho real sobre inmuebles, ya sea para su reventa, o transferencia a cualquier título a terceras personas o para su explotación y administración por la compañía, en cualquiera de estas operaciones, constitución a favor de terceras personas o aceptación a favor de la compañía de cualquier clase de fianzas. D) Importación para uso de la Compañía en edificaciones o inmuebles que sean de su propiedad o de terceras personas para su comercialización, al por mayor o al por menor, nuevos o usados de cualquier clase de materiales, instrumentos y/o equipos para toda clase de construcciones y edificaciones. E) Para el cumplimiento de su objetivo, la Compañía podrá realizar todo tipo de acto particular en la constitución o cualquier otro acto societario de otras compañías inmobiliarias, industriales o comerciales o realizar contratos con terceras personas, públicas o privadas, así como ejercer la agencia y representación en el Ecuador de empresas comerciales e industriales, nacionales o extranjeras; y, realizar todo acto o contrato civil o comercial que le fuera necesario al objeto indicado y que esté permitido a las Compañías Anónimas por la Ley de Compañías del Ecuador.

Nota 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con la resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 emitida por la superintendencia de compañías, en la cual se establece el esquema para la adopción e implementación de NIIF en el Ecuador y considerando lo dispuesto el 27 de enero de 2011 en la resolución S.C Q. ICI. CPAIFRS.11.01 referente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes), la compañía **INMOBILIARIA CRISTICOR S.A.**, se encuentra dentro del tercer grupo, y adoptó las NIIFpara Pymes, a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011.

2.2 Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se presentaron de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros al 01/01/2011 y 31/12/2011 que se adjuntan, han sido preparados de conformidad a los requerido con la NIIF 1; en donde se requiere que para cumplir con NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF incluirán tres estados de posición financiera, dos estados del resultado integral y dos estados de cambios en el patrimonio, incluyendo las notas e información comparativa.

Se han efectuado reclasificaciones y reagrupaciones a varios componentes de los estados financieros con el objetivo de unificar la presentación, en especial por los efectos de la transición de NEC a NIIF, al 01/01/2011 y 31/12/2011.

2.3 Base de medición y presentación

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.4 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

2.5 Período económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del año 2012.

2.6 Uso de Estimaciones y supuestos

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.7 Información financiera por segmentos

La Administración de la Compañía ha identificado los segmentos operativos en función de la manera de monitoreo del negocio; se considera de acuerdo a un tipo de producto/servicio; los segmentos son el alquiler, compra venta y explotación de bienes inmuebles.

Nota 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros, de conformidad con lo requerido por la NIIF 1 (Adopción por primera vez), éstas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en éstos estados financieros. A menos que se indique lo contrario.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

3.2 Activos y Pasivos Financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- **Cuentas y Documentos por cobrar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos o los servicios prestados en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- **Cuentas y Documentos por pagar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contario se clasifican como pasivos no corrientes.

3.3 Propiedad, Planta y Equipo

Reconocimiento y medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Depreciación acumulada.

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Años de vida útil estimada

COMPONENTE	VIDA ÚTIL
Edificios	20 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Computación	3 años

3.4 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

3.5 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de servicios, resultado del curso normal de las operaciones de la compañía.

3.7 Reconocimiento de Costos y gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.8 Distribución de dividendos

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la compañía

3.9 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

Nota 4. TRANSICIÓN A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1 Exención a la aplicación retroactiva utilizada por la Compañía.

Valor razonable o revalorización como costo atribuido.

De acuerdo a lo señalado por la NIIF 1, la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para los elementos de propiedad, planta y equipo que comprenden maquinaria, equipos de cómputo y oficina, muebles y enseres, herramientas y terrenos.

Se incrementó el valor de estos activos mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados.

Al resto de los activos fijos se les asignó como costo atribuido el costo, neto de depreciación según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este valor es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables

4.2 Conciliación ente las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías; tales como INMOBILIARIA CRISTICOR S.A.; pertenecientes al tercer grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de INMOBILIARIA CRISTICOR S.A. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

Conciliación del Patrimonio Neto, al inicio y final periodo de transición y final del periodo de aplicación.

DESCRIPCIÓN	NEC	AJUSTES		IFRS	NEC	AJUSTES		IFRS	IFRS
	31/12/2010	DEBE	HABER	01/01/2011	31/12/2011	DEBE	HABER	31/12/2011	31/12/2012
ACTIVOS	49.191,20	387.731,00	223.574,65	213.347,55	69.828,52	-	-	233.984,87	209.510,10
PASIVOS	13.874,90	-	-	13.874,90	21.339,45	-	-	21.339,45	12.703,38
PATRIMONIO	35.316,30	-	164.156,35	199.472,65	48.489,07	-	-	212.645,42	196.806,72
INGRESOS	88.919,02	-	-	-	91.658,03	-	-	91.658,03	91.416,51
COSTOS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GASTOS	76.456,77	-	-	-	64.450,18	-	-	64.450,18	74.287,12
UTILIDAD	12.462,25			-	27.207,85			27.207,85	17.129,39
		387.731,00	387.731,00			-	-		
PATRIMONIO	35.316,30			199.472,65	48.489,07			212.645,42	196.806,72
UTILIDAD / PÉRDIDA	19.795,32			19.795,32	32.968,09			32.968,09	-
PATRIMONIO NETO	**35.316,30**			**199.472,65**	**48.489,07**			**212.645,42**	**196.806,72**
PASIVO	13.874,90			13.874,90	21.339,45			21.339,45	12.703,38
PASIVO + PATRIMONIO NETO	**49.191,20**			**213.347,55**	**69.828,52**			**233.984,87**	**209.510,10**
ACTIVO	**49.191,20**			**213.347,55**	**69.828,52**			**233.984,87**	**209.510,10**
A = P + P	-			-	-			-	-

Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son activos financieros libres de uso y sin restricciones. Al cierre del ejercicio 2012 se mantiene un valor de caja de $ 455,76.

Nota 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Detalle		31/12/2012	31/12/2011
CUENTAS POR COBRAR			
Cuentas por cobrar		32.769,16	51.915,80
Credito Tributario		2.068,20	6.095,13
TOTAL	**USD $**	**34.837,36**	**58.010,93**

Nota 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

MUEBLES Y ENSERES		-	525,95	-	462,94
EQUIPO DE COMPUTACION		-	425,04	-	33,00
TOTAL	**USD $**		**174.216,98**		**10.515,68**

Nota 8. CUENTAS POR PAGAR

Detalle		**31/12/2012**	**31/12/2011**
CUENTAS POR PAGAR			
PROVEEDORES		4.360,47	2.516,45
OTRAS CUENTAS Y DCTOS POR PAGAR		7.450,81	9.271,64
IMPUESTOS POR PAGAR			5.190,11
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		892,10	4.361,25
TOTAL	**USD $**	**12.703,38**	**21.339,45**

Nota 9. CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 comprende 1.560.007 acciones ordinarias con un valor nominal de US$0,007385 cada una.

Nota 10. RESERVAS

RESERVA LEGAL

Las reservas de la Compañía al cierre del ejercicio 2012 están constituidas de la siguiente manera:

	31/12/2012	**31/12/2011**
RESERVA LEGAL	4.000,68	4.000,68

Nota 11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE E IMPUESTO MINIMO

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a

menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2011 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 24%, bajo el supuesto de que no reinvertiría las utilidades

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno de la siguiente manera:.

Detalle		**2012**	**2011**
Utilidad del ejercicio		23,981.25	37,329.34
(+) Gastos No Deducibles		5,809.44	4,843.53
Utilidad Gravable		**29,790.69**	**42,172.87**
Impuesto Causado		6,851.86	10,121.49
(-) Retenciones IR del ejercicio		5,959.76	5,760.24
TOTAL	**$USD**	**892.10**	**4,361.25**

Nota 12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2012 y 2011, la compañía NO ha realizado transacciones con partes relacionadas.

Nota 13. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (mayo 16 de 2013) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

GUERRERO BARBA CARLOS JOSE
GERENTE GENERAL

PICHUCHO GUAMAN LUCIA GABRIELA
CONTADORA GENERAL