INMOBILIARIA TRUFECOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE 2012

1. Operaciones

La INMOBILIARIA TRUFECOR S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Republica del Ecuador el 19 de marzo de 1976. Su actividad principal es de Compra - Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

2. Políticas contables significativas

2.1) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados. Tal como lo requiere la NIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2) 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.

2.3) Propiedades, planta y equipo

2.3.1 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 y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación.-

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias

2.3.3 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:

Ítem Vida útil (en años)

Vehículos 6 - 8

Muebles y enseres y equipos de oficina 12

Equipos de computación 5 - 7

2.3.4 Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o perdida que surja del retiro

d) Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

d.1 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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) se reconoce 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. El período de crédito promedio para la compra es de 30 días.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

e) Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

e.1 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

f) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

g) 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.

g.1 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.

g.2 Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera: Los honorarios por Servicios profesionales se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada período;

Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los servicios se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,

Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

g.3 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses

El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

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.

h) 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 norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Superintendencia de compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.JCI.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 NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la compañía preparo sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a los antes indicado, la compañía definió como su periodo de 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 correspondiente 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.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la compañía.

a) Estimaciones – La NIIF 1 establece que las estimaciones de las compañías realizadas según la 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 que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Inmobiliaria Trufecor S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo los PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero de 2011) ni para el primer periodo comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía.

a) Uso del valor razonable como costo atribuible – La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición, a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa 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 revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- al valor razonable; o
- costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Inmobiliaria Trufecor S.A. no ha optado por la medición de sus propiedades y equipos, y propiedades de inversión.

b) Beneficios a los empleados – Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales

acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición de las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y las ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

Inmobiliaria Trufecor S.A. no aplica para la exención de los beneficios a los empleados.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Inmobiliaria Trufecor S.A.:

- a) **Conciliación del patrimonio neto integral por el año terminado al 31 de diciembre del 2011** – La compañía no tuvo efectos en el patrimonio en la transición contable de NEC a NIIF.
- b) **Conciliación del resultado integral por el año terminado al 31 de diciembre del 2011** – La compañía no tuvo efectos en el patrimonio en la transición contable de NEC a NIIF.
- c) **Reclasificaciones entre activos y/o pasivos al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011** – La administración de la compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de situación financiera.

4. Estimaciones y juicios contables críticos.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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.

5. Efectivo y bancos. - Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de efectivo y bancos.

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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, 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) se reconoce como ingresos de inversiones 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 bienes es de 90 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.

4. Cuentas por cobrar accionistas, locales. - Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de cuentas por cobrar a los accionistas, locales.

5. Cuentas por cobrar comerciales. - Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de cuentas por cobrar comerciales.

6. Anticipos a proveedores. - Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de anticipos a proveedores.

7. Propiedades, Planta y Equipo. - Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha adquirido activos fijos muebles o inmuebles.

8. Otros Activos Corrientes. - Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía consiste de lo siguiente:

	31 de diciembre 2012 US (Dólares)	31 de diciembre 2011 US (Dólares)	1 de enero 2011 US (Dólares)
Otros Activos Corrientes	800.00	800.00	800.00
Total	800.00	800.00	800.00

9. Cuentas por Pagar. - Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de cuentas por pagar.

10. Impuestos. - Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de impuestos.

11. Obligaciones con los empleados. - Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de obligaciones con los empleados.

12. Patrimonio de los accionistas

Al 31 de diciembre del 2012, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

Capital social - Consiste de 20.000 acciones ordinarias y nominativas a un valor de \$0.04 cada una.

La composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>USD por acción</u>	<u>USD Total</u>
TRUJILLO PARKER ANA FABIOLA	19.999	100,00%	0,04	799,96
PAREJA CORDERO CARLOS	1	0,01%	0,04	0,04
ALBERTO BENJAMIN				
Total	20000	100%		800,00

Reserva Legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado ó utilizado para cubrir pérdidas.

Resultados acumulados.- Al 31 de diciembre del 2012, no se presentan saldos de resultados acumulados.

Resultados del ejercicio.- El resultado del ejercicio 2012 pasa a resultados acumulados, según se resolvió por unanimidad en la junta general de accionistas.

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. Aprobación de los Estados Financieros

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

EDGAR DANIEL BERNAL C.
Contador
Registro No. 9280