

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Nota de los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de
diciembre del 2012.**

➤ **Información general.**

Inmobiliaria Cortez S.A., es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, el veinticinco de mayo de mil novecientos setena y ocho, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

➤ **Políticas contables significativas.**

Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.19SC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por medio de la cual estas normas serán adoptadas por las Empresas ecuatorianas a partir del 01 de enero del 2010 hasta el 01 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique cada compañía. En el caso de INMOBILIARIA CORTEZ S.A. las NIIF entraron en vigencia el 01 de enero del 2012.

El 11 de octubre del 2011 la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SCLICLCPAIFRS.G.010, entre otros aspectos de la referida resolución se establece que la compañía debió elaborar hasta el 31 de octubre del 2011 un cronograma de implementación y hasta noviembre del 2011 efectuar la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al 01 de enero del 2011.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es el año 2011, han sido contabilizados el 01 de enero del 2012. Esta información fue aprobada por la junta general de socios.

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía ha cumplido con todo lo dispuesto por las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, mencionadas anteriormente.

Bases de presentación.

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, cortados al 31 de diciembre del 2012, las cuales requieren 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. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas detalladas en líneas que se describen más abajo. El costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Efectivo y Equivalente al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Activos y Pasivos Financieros.

Los Activos Financieros se reconocen y dan e baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos e transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, todos los activos financieros reconocidos, son medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Empresa clasifica sus activos financieros en:

Cuentas Por Cobrar Comerciales.

Estas cuentas son activos financieros clasificados como el activo corriente y son medidos en su totalidad al costo amortizado y se dan de baja cuando han sido cancelados o amortizados en su totalidad.

Las Cuentas por Cobrar Comerciales pueden incluir una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de probabilidad de recuperación de la cartera.

Otras cuentas por Cobrar.

Están representadas principalmente por cuentas por cobrar a los empleados, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar que se liquidan en el corto plazo.

Pasivos Financieros en:

Obligaciones con Instituciones financieras.

Son registradas inicialmente a su valor nominal, mismas que no difieren de su valor razonable pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones de presentan en el Estado de Resultado Integrales en el rubro gastos financieros.

Cuentas por Pagar a Proveedores y Otras Cuentas por Pagar.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio. Si se espera pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Valuación de propiedades, plantas y Equipos.

Las propiedades, plantas y equipos están registradas al costo revaluado. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo las reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida en que se incurren. Las depreciaciones se cargan a los resultados del ejercicio.

El costo de las propiedades, plantas y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de acuerdo con lo que señala el estudio efectuado por peritos valuadores.

Bienes	Años
Equipos de Oficina	10
Muebles y útiles	10
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos de Computación	3

Reserva Legal.

La Ley de Compañías establece una apropiación del 10 % de la Utilidad anual para Reserva Legal, hasta que represente el 50 % del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

Participación de los Trabajadores.

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15 % de las utilidades antes del Impuesto a la Renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

Impuesto a la Renta.

El Impuesto a la Renta se calcula a una tasa del 13 % sobre las utilidades a Reinvertirse y el 23% sobre las utilidades no reinvertidas.

Ingresos y Gastos.

Se contabilizan por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA CORTEZ ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		299,881.26
CAJA Y BANCOS	20,408.68	
CLIENTES	250,873.01	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	28,599.57	
ACTIVO NO CORRIENTE		1,760,711.77
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	1,760,711.77	
TOTAL DE ACTIVOS		<u>2,060,593.03</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		50,755.99
PROVEEDORES	13,220.83	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	37,535.16	
PASIVO NO CORRIENTE		159,366.49
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	124,971.98	
PROV. JUBILACION PATRONAL	34,394.51	
PATRIMONIO		1,850,470.55
CAPITAL SOCIAL	4,000.00	
RESERVAS	308,312.96	
RESULTADOS ACUMULADOS	1,504,776.71	
RESULTADO DEL EJERCICIO	33,380.88	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2,060,593.03</u>

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

VENTAS	217,674.58	
COSTO Y GASTOS	(-) <u>167,123.67</u>	
UTILIDAD EN VENTAS		50,550.91
(+) OTROS INGRESOS		673.76
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	673.76	
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>51,224.67</u>
15% PARTICIPACION DE UTILIDADES		7,683.70
BASE IMPONIBLE IMPUESTO A LA RENTA		<u>43,540.97</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		10,160.09
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>33,380.88</u>

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	-3,759.32
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	71,808.38
Clases de cobros por actividades de operación	225,959.23
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	225,959.23
Clases de pagos por actividades de operación	-146,857.35
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-130,078.63
Pagos a y por cuenta de los empleados	-7,778.72
Impuestos a las ganancias pagados	-7,967.26
Otras entradas (salidas) de efectivo	673.76
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-200,539.68
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-200,539.68
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	124,971.98
Financiación por préstamos a largo plazo	124,971.98
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFE-	-3,759.32
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	24,168.00
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	20,408.68
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	51,224.67
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	18,530.52
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	11,919.01
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	6,611.51
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	2,053.19
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	8,294.85
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	7,304.79
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	18,819.31
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-7,778.72
(Incremento) disminución en otros pasivos	-7,967.26
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	71,808.38
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	71,808.38

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SUJETO O ADMINISTRAS PARA FUTURE CAPITALIZACION	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y RESERVA ESTADUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	PERDIDAS ACUMULADAS	ACUMULADO A PERIODO	GANANCIA NETA DEL PERIODO	PERDIDA NETA DEL PERIODO	

4.030.000 0,00 19.565,95 288.746,00 41.277,49 2.257,33 1.465.976,36 0,00 1.465.976,36 1.465.976,36

SALDO AL FINAL DEL PERIODO
SALDO POR EXPRESAR SALDO DEL PERIODO ANTERIOR

4.030.000 0,00 19.565,95 288.746,00 41.277,49 2.257,33 1.465.976,36 23.547,41 0,00 1.489.523,76

SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR

4.030.000 0,00 19.565,95 288.746,00 41.277,49 2.257,33 1.465.976,36 23.547,41 0,00 1.489.523,76

CAMBIO EN POLITICAS CONTABLES

COMISION DE UNIFILES

1.465.976,36

CAMBIO DEL ADO EN EL PATRIMONIO:

0,50 0,00 0,00 29.547,41 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 29.547,41

En este estado se reflejan los cambios en el patrimonio de la entidad por el efecto de la aplicación de las políticas contables.

29.547,41 -29.547,41 0,00 29.547,41 29.547,41 0,00 29.547,41 0,00 29.547,41

29.547,41

29.547,41

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

➤ *Notas explicativas a los estados financieros*

Efectivo y equivalente al efectivo.

Los saldos de las cuentas bancarias, fueron revisados contra los Estados de Cuenta emitidos por cada uno de los bancos, verificando el registro oportuno de las transacciones y la conciliación de sus saldos de manera mensual, por lo que se determinó la razonabilidad de los mismos.

Nombre de la cuenta	2012
Caja	340
Bancos	20,069
Suman	20,409

Documentos y cuentas por cobrar Clientes.

Los saldos de cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2012 son originados por las deudas que la empresa mantiene pendientes de cobrar a algunas personas por el alquiler de bodegas de la compañía.

Nombre de la Cuenta	2011	2012	Variación
Cuentas por Cobrar Clientes	272,135	250,873	-21,262

Igual que el año anterior, no se determinó la existencia de Reservas para Cuentas Incobrables que puedan derivarse por la falta de recuperación de la cartera.

Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar presentan un aumento de \$ 12.977, con relación al ejercicio anterior.

Nombre de la Cuenta	2011	2012	Variación
Otras Cuentas por Cobrar	15,622	28,600	12,977

Propiedad, planta y equipo.

Al cierre del ejercicio 2012 se observa un incremento neto de \$ 1,655,528 con respecto al año anterior.

Nombre de la Cuenta	2011	2012	Variación
Inmuebles	312,114	1,744,097	1,431,983
Muebles y Enseres	16,510	16,510	0
Equipos de Computación y Software	1,410	1,410	0
Maquinaria, Equipo e Instalación	97,997	96,635	1,362
Vehículos, Equipos de Transporte	19,634	19,634	0
Total Activo Fijo	197,633	199,870	2,237
Depreciación Acumulada	-393,360	-381,441	-11,919
Terreno	271,802	37,700	234,102
Total Activo Fijo neto	115,750	69,883	-45,867

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

En los rubros de Terreno y Edificio se registraron aumentos con respecto al 31/12/2011, de revalorización por avalúo municipal, por adopción de las NIIF.

Se re-expresó el valor del Inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la dirección Juan Tunga Marengo, lotización Satirión Zona pasaje # 37-a, según lo siguiente.

Bases de medición: Avalúo Municipal año 2011, sección 17 Propiedad Planta y Equipo, párrafo 17.15; sección 35 Transición a la NIIF para PYMES, párrafo 35.10 literal c. Valor razonable como costo atribuido.

Activo	Costo histórico	Avalúo municipal	Diferencia registrada
Edificios	312,114	1,567,004	1,254,890
Terrenos	37,700	271,802	234,102

Las depreciaciones se ven incrementadas en \$ 11,919, con relación al ejercicio anterior.

Se registró la compra de un inmueble, valorado en \$ 177,094.

Estos activos se registran al costo de adquisición y son depreciados aplicando el método de línea recta con los porcentajes correspondientes para cada clase de Activo Fijo, manteniendo la consistencia con períodos anteriores.

Cuentas y documentos por pagar.

Al cierre del ejercicio el saldo de las cuentas y documentos por pagar presenta una disminución de \$ 7,193 con relación al año 2011.

Nombre de la Cuenta	2011	2012	Variación
Cuentas y documentos por pagar	20,414	13,221	-7,193

Otras cuentas por pagar

Al 31 de Diciembre del 2012, esta cuenta observa un incremento de \$ 4,891, con relación al ejercicio anterior, se conforma según el siguiente detalle:

Nombre de la Cuenta	2011	2012	Variación
Depósitos en garantía	14,975	19,866	4,891

Participación de los trabajadores

De conformidad con las leyes vigentes, debe destinarse el 15 % de la ganancia líquida anual antes del Impuesto sobre la renta para repartirlo entre los trabajadores de la empresa. En el presente ejercicio económico se determinó que el 15 % para los trabajadores es de \$ 7,684.

Impuesto a la renta

La provisión del Impuesto a la Renta para el año 2012, se calculó en base al 23 % sobre la utilidad tributable anual cuyo valor es de \$ 7,013.

INMORILIARIA CORTEZ S.A.

NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Pasivo a largo plazo

Al cierre del ejercicio 2012 el saldo de esta cuenta es de \$124,972, y no constituye préstamos sin intereses por parte del accionista de la empresa Sr. Julio Espinoza Méndez.

Hechos Subsecuentes

Al 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar a la presentación de estos estados financieros.

Atenidamente:



CPA. Stalin Sáenz Garcés

Contador General