

ECUATECVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EJERCICIO ECONOMICO 2012

INDICE

Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA.....	3
Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO	3
Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	3
2.1 Bases de Presentación	3
2.2 Efectivo.....	4
2.3 Cuentas por cobrar.....	4
2.4 Activos Fijos.....	4
2.5 Propiedades de Inversión.....	5
2.5 Impuestos	5
Impuesto a la renta corriente.....	5
Impuesto a la renta diferido.....	5
2.6 Reconocimiento de ingresos	6
2.7 Gastos.....	6
Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF PARA PYMES).....	6
Nota 5.- EFECTIVO.....	7
Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR.....	7
Nota 7.- ACTIVOS FIJOS	7
Nota 8.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	8
Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR.....	8
Nota 10.- IMPUESTOS	8
Nota 11.- PATRIMONIO	9
Nota 12.- ESTADO DE RESULTADOS.....	9
Nota 13.- HECHOS POSTERIORES.....	10

ECUATECVA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)****Nota 1.- DATOS DE LA COMPAÑÍA**

ECUATECVA S.A. se constituyó como una sociedad anónima según escritura pública otorgada el 21 de Agosto de 2000, ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil e inscrita el 15 de Noviembre de 2000 en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Nota 2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Nota 3.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**2.1 Bases de Presentación**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF PARA PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere el juicio de la gerencia en la aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucren un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PARA PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF PARA PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de ECUATECVA S.A. al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) que fueron los principios contables vigentes a esa fecha; luego fueron conciliados para cumplimiento de la NIIF PARA PYMES 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Es importante indicar que las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF PARA PYMES.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo

El efectivo comprende al dinero disponible y a los depósitos en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Cuentas por cobrar.

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 provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

2.4 Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo y constan de mobiliario y equipos existentes al 1 de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF PARA PYMES.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, conforme a los siguientes plazos:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

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 recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión constan de un local comercial ubicado en el Edificio Riviera del Mar en el Cantón Salinas.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de las propiedades de inversión a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta en 20 años.

2.5 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto 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 tasa de impuesto fue del 23% para el cierre del 2012 y en el 2011 fue del 24%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 se puso en vigencia la norma del pago del "Anticipo mínimo de impuesto a la renta", corresponde a la suma de los siguientes porcentajes 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, calculados sobre las cifras del año inmediato anterior.

La norma señala 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. El contribuyente puede solicitar posteriormente la devolución al Servicio de Rentas Internas cumpliendo los requisitos para el efecto.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo,

sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

2.7 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Nota 4.- ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF PARA PYMES)

Según Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF PARA PYMES en el 2012. Hasta el cierre del 2011 se emitieron estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros al cierre del 31 de diciembre de 2012 son los primeros emitidos de acuerdo con NIIF PARA PYMES, se tiene como fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF PARA PYMES a esa fecha.

La diferencia entre a aplicación de las NIIF PARA PYMES y NEC se resumen en lo siguiente:

- ✓ Cambios en las *políticas contables*, criterios de *medición* y *presentación* de los estados financieros.
- ✓ La incorporación del *estado de resultado integral*
- ✓ Un aumento de la información a través de *las notas a los estados financieros*.

A continuación el detalle y explicación de la conciliación de NEC a NIIF PARA PYMES y su impacto en la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo:

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	4,350	4,686
Ajustes por la conversión a NIIF PARA PYMES		
Ajuste de Valuación propiedades de inversión	-206,588	-206,588
Aporte para futuras capitalizaciones	230,000	
Total patrimonio de acuerdo a NIIF PARA PYMES	25,078	-201,902

El local comercial ubicado en el Edificio Riviera del Mar debía valuarse para cumplir con NIIF PARA PYMES; ocasionando una disminución por \$206 mil dólares en los activos de inversión y en el patrimonio. Por este motivo la Junta de Accionistas resolvió realizar un aporte para futuras capitalizaciones mediante compensación de cuentas por pagar.

No se presentaron diferencias entre el Estado de Flujo de Efectivo de NEC a NIIF PARA PYMES.

Nota 5.- EFECTIVO

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Disponible	49.107.00	33.050.00	16.057.00
Bancos	4.214.00	142.356.00	- 138.142.00
TOTAL	53.321.00	175.406.00	- 122.085.00

Los saldos en efectivo son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Nota 6.- CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de las cuentas por cobrar, cerraron de la siguiente manera:

	Diciembre 31,		Variación
	2012	2011	
Clientes	332.392.00	338.235.00	- 5.843.00
Relacionadas	98.849.00	91.742.00	7.107.00
TOTAL	431.241.00	429.977.00	1.264.00

Las cuentas por cobrar son locales y corresponden a saldos por cobrar por concepto de arriendos de oficinas y de financiamientos a terceros realizados en su mayoría en periodos anteriores.

Nota 7.- ACTIVOS FIJOS

El movimiento del año fue como sigue:

	31/12/2011	Adiciones	Disminuciones	31/12/2012
Muebles y Enseres	-	-	-	571.00
Maquinaria y Equipo	571.00	-	-	4.124.00
Equipo de Computación	4.124.00	-	-	4.695.00
Depreciación	4.695.00	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

Nota 8.- PROPIEDADES DE INVERSION

	31/12/2011	Adiciones	Disminuciones	31/12/2012
Terrenos				
Edificio	53.697,00	-	-	53.697,00
Depreciación	2.685,00	2.685,00	-	5.370,00
TOTAL	51.012,00	2.685,00	-	48.327,00

Corresponde a un local comercial en el Edificio Riviera del Mar en Salinas, se deprecia con el método de línea recta, con una vida útil de 20 años.

Nota 9.- CUENTAS POR PAGAR

	Dic-31		
	2012	2011	Variación
Accionistas	591.050,00	624.953,00	- 33.903,00
Beneficios sociales	450,00	1.100,00	- 650,00
Participación a trabajadores	-	325,00	- 325,00
Otras	1.809,00	7.896,00	- 6.087,00
TOTAL	593.309,00	634.274,00	- 40.965,00

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos, sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Nota 10.- IMPUESTOS

	Dic-31		
	2012	2011	Variación
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta corriente (a)	208,00	640,00	- 432,00
Impuesto al Valor Agregado	1.986,00	2.316,00	- 330,00
TOTAL	2.194,00	2.956,00	- 762,00

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Dic-31	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	640,00	640,00
Pago del impuesto a la renta	640,00	-
Pago de anticipo	2.264,00	2.181,00
Retenciones en la fuente	208,00	-
Impuesto causado	2.264,00	2.181,00
Saldo al final del año (a)	208,00	640,00

Nota 11- PATRIMONIO

	Dic-31		
	2012	2011	Variación
Capital social	800.00	800.00	-
Aportes para futura capitalización	230.000.00	230.000.00	-
Resultados acumulados	- 205.723.00	- 205.387.00	- 336.00
Resultados del ejercicio	- 2.769.00	- 336.00	- 2.433.00
TOTAL	22.308.00	25.077.00	- 2.769.00

El capital autorizado por la Superintendencia de Compañías es de \$ 800 distribuido en acciones de \$1.00 cada una.

Los resultados acumulados se componen de:

	Dic-31		
	2012	2011	Variación
Resultados acumulados	865.00	1.201.00	- 336.00
Ajustes por adopción de NIIF por primera vez (Nota 3)	- 206.588.00	- 206.588.00	-
	- 205.723.00	- 205.387.00	- 336.00

Nota 12- ESTADO DE RESULTADOS

	2,012	2,011	Variación
Ingresos ordinarios	14.521.00	24.957.00	- 10.436.00
Gastos de ventas.- Publicidad	-	119.00	- 119.00
Gastos administrativos	15.026.00	22.668.00	- 7.642.00
Gastos financieros	-	-	-
Otros	-	-	-
TOTAL GASTOS	15.026.00	22.787.00	- 7.761.00
Resultados antes de impuestos	- 505.00	2.170.00	- 2.675.00
Participación a trabajadores	-	325.00	325.00
Impuesto a la renta (Nota 10)	- 2.264.00	- 2.181.00	- 83.00
RESULTADOS DEL AÑO	- 2.769.00	- 336.00	- 2.433.00

Los ingresos están compuestos de la siguiente manera:

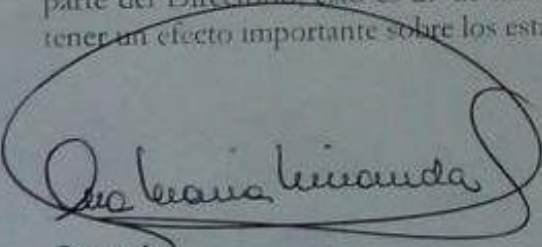
	2,012	2,011	Variación
Ingresos actividades ordinarias			
Arrendos	2.600.00	-	2.600.00
Prestación de servicios	190.00		190.00
Otras rentas grabadas	11.731.00	24.957.00	- 13.226.00
TOTAL INGRESOS	14.521.00	24.957.00	- 10.436.00

Los gastos se distribuyeron como se detalla a continuación:

	2,012	2,011	Variación
GASTOS ADMINISTRATIVOS			
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	6.793.00	14.647.00	- 7.854.00
Aportes al IESS	2.026.00	3.912.00	- 1.886.00
Beneficios sociales	445.00	2.010.00	- 1.565.00
Honorarios profesionales	-	-	-
Mantenimiento y reparaciones	1.258.00	209.00	1.049.00
Promoción y publicidad	-	-	-
Transporte	-	27.00	- 27.00
Gastos de gestión	-	190.00	- 190.00
Impuestos, contribuciones y otros	1.507.00	1.022.00	485.00
Depreciación	2.685.00	-	2.685.00
Otros	312.00	652.00	- 340.00
OTROS	-	119.00	- 119.00
TOTAL GASTOS	15.026.00	22.788.00	- 7.762.00

Nota 13.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros por parte del Directorio, esto es 29 de marzo de 2013, no se produjeron eventos que puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Contador