COMPAÑÍA TUTOBIENES S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

COMPAÑÍA TUTOBIENES S.A.,
(La compañía) fue constituida, en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, siendo su aprobación en la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, mediante resolución No. 04-M.DIC.0241, de fecha 9 de noviembre del 2004, e inscrita en el Registro Mercantil, con el No. 870, de esta misma ciudad, el 9 de noviembre del 2004. Su actividad principal es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, así como también la fabricación y comercialización de materiales de la construcción.

La compañía a efecto de llevar a cabo la actividad inmobiliaria, recibió tres lotes de terrenos ubicados en el Km. 14 ½ de la vía Guayaquil – Daule, por medio de escritura pública de contrato de comodato o préstamo de uso de suelo en forma gratuita, celebrada con los cónyuges señor Jorge Luis Castro Muñoz y señora Matilde Pere Ycaza de Castro, el 2 de enero del 2007. El presente contrato fue firmado a un plazo de 10 años y al momento de su conclusión todas las obras de infraestructura desarrolladas en los tres lotes de terreno serán cedidos a nombre de los comodantes, sin que los cónyuges señor Jorge Luis Castro Muñoz y señora Matilde Pere Ycaza de Castro, tengan que pagar ningún valor a nombre de la compañía Tutobienes S.A.

Las actividades principales desarrolladas durante los años 2007 y 2008, fueron las de planificación financiera, obtención de recursos financieros de fuentes externas, inicio de las obras de infraestructura, mediante la construcción de galpones y bodegas destinados para el alquiler.

2.- BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) **Declaración de Cumplimiento.**- La Empresa preparo sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, la que requiere que los Estados Financieros sean preparados y presentados conforme los establece la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

b) **Bases de Medición.**- Los Estados Financieros de la Empresa han sido preparados sobre la base del costo histórico

c) **Moneda Funcional y de Presentación.**- Los estados financieros están preparados y presentados en dólares de Los Estados Unidos de Norte América, la cual es la moneda funcional de la empresa. A menos que se indique lo contrario, las cifras financiera incluida en los Estados Financieros adjuntos, se expresa en dólares.

d) **Uso de estimaciones**.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectué ciertas estimaciones y supuestos contables, que inciden sobre la presentación de activos, pasivos y los montos de los ingresos y gastos durante el periodo económico; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

3.- POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:

a) **Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**.- Los saldos de los activos y pasivos presentados en el Estado de Situación Financiera, se encuentran clasificados en función de su vencimiento, es decir como corrientes a aquellos cuyo vencimiento se encuentran dentro de un periodo corriente y como no corrientes, los de vencimiento superior a doce meses.

b) **Propiedades, Planta y Equipos**.- Están registradas al costo de adquisición o construcción según corresponda, posteriormente se carga al mismo la revaluación, menos la depreciación acumulada o deterioro de los mismos, de manera que estos representen su valor razonable. Las erogaciones por mantenimiento, reparaciones mayores, así como de nuevas adquisiciones se cargan al costo o gasto al incurrirse en ellos. La depreciación se calcula por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales.

ACTIVOS FIJOS

Edificios	5%
Maquinarias y Equipos	10%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Vehículos	20%

La empresa cumpliendo con la aplicación de la normativa de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, procedió a revalorizar sus activos fijos, para tal efectuó reevaluó en su propiedad planta y equipo.

c) **Impuesto Diferido**.- Con base a la Norma Internacional de Información Financiera NIC-12, la empresa reconoció como política contable el Impuesto Diferido determinado sobre la base de las diferencias temporales deducibles asociadas con provisiones y estimaciones contables. El impuesto de renta diferido pasivo es reconocido por diferencias fiscales asociadas con la revaluación de activos fijos. Los impuestos de renta diferidos activos y pasivos son medidos a la tasa de impuesto que se espera que sea aplicada en el período en el cual el activo será realizado o el pasivo pagado. Los impuestos de renta diferidos activos y pasivos son mostrados de forma neta, ya que se relacionan con una misma entidad fiscal, quien reporta y declara sus impuestos en forma independiente.

d) **Beneficios Sociales**.- Están registrados, con cargo a los resultados del periodo. Los Principios de Contabilidad requieren que los gastos acumulados, incluidos los beneficios sociales sean registrados sobre la base del devengado. Sin embargo la compañía en cumplimiento con la NIC 19, dispuso a compañía Actuaria Cía. Ltda., preparar un estudio actuarial para determinar la provisión por Jubilación y Bonificación por Desahucio al 31 de diciembre del 2011 y 2012.

Beneficios Sociales.-
Continua.....

Dando cumplimiento a esta normativa, la empresa procedió a reconocer dentro de sus estados financieros, la provisión por Jubilación Patronal y Desahucio, correspondiente a cuatro trabajadores con una antigüedad laboral que superior a los tres años de servicios dentro de la empresa.

e) **Reserva Legal**.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, y sirve para absorber pérdidas incurridas y utilizadas como Aportes para Futuro Aumento de Capital.

f) **Participación de Trabajadores**.- Conforme con la disposición del Régimen Laboral Ecuatoriano, la empresa Tutobienes S.A., procedió con el cálculo y distribución del 15% de sus utilidades a sus trabajadores y su pago se está cumpliendo anualmente en el plazo estipulado en la presente normativa legal.

g) **Impuesto renta**.- La Ley de Régimen tributario Interno y su Reglamento de aplicación determinan que las sociedades nacionales pagaran sobre la utilidad el 23% de impuesto a la renta, una vez deducido el 15% de participación a sus trabajadores.

h) **Resultado Acum. NIIF, Adopción por Primera Vez**.- Conforme lo dispuso la Superintendencia de Compañías, en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, en su Resolución N. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03, Tutobienes S.A., como producto de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, en sus activos y pasivos, procedió a reconocer en el patrimonio de la empresa el saldo de las cuentas de activos y pasivos de Resultados Acum. NIIF, como Reserva NIIF Adopción Por Primera Vez.

Conforme lo dispuso la Superintendencia de Compañías, en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, en su Resolución N. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03, el 25 de octubre del año 2011, en las instalaciones de la empresa, Tutobienes S.A., se efectuó la Junta General de Accionistas, mediante la cual se aprobaron los ajustes realizados bajo NIIF, así como el saldo patrimonial de ***Resultados Acum. NIIF, Adopción por Primera Vez.***

Conforme lo establece la misma norma, los ajustes de la Adopción por primera vez NIIF, se registraran en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la *Adopción Por Primera Vez NIIF*" separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar Capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a su participación sobre este excedente. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado únicamente para enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiese.

4.- EFECTIVO DISPONIBLE

La cuenta de caja y bancos, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, cerró con la siguiente disponibilidad de efectivo.

		2,012	2,011
		(Dólares)	
Caja		60	60
Bancos	(1)	11,618	372,804
Total:		11,678	372,864

(1) Luego de haber revisado la conciliación y respectivas partidas conciliatorias de la cuenta corriente 00-518066-8 del banco Bolivariano, se comprobó la adecuada disponibilidad y razonabilidad del saldo reflejado en el balance general.

5.- CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es un resumen de las Cuentas por Cobrar, al 31 de diciembre del 2012 y 2011

		2,012	2,011
		(Dólares)	
Clientes	(1)	48,717	38,708
Anticipos a Proveedores		244,702	-
Total:		293,419	38,708

(1) Corresponde a facturas por cobrar clientes, las cuales fisicamente fueron arqueadas en los archivos de la compañía.

6.- IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

El siguiente es un resumen de los pagos anticipados, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

		2.012	2.011
		(Dólares)	
Credito Tributario IVA Pagado en Compras	(1)	-	-
Retenciones en la Fuente	(1)	98,809	95,772
Impuestos Retenido 12% IVA	(1)	25,114	21,445
Depositos En Garantía		2,636	2,636
Total:		126,558	119,853

6.- IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Continua....

(1) Estos valores representan el crédito tributario de la compañía, los cuales se encuentran pendientes de compensar con sus obligaciones fiscales del Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a la Renta del presente ejercicio económico.

7.- PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Corresponde a los bienes muebles e inmuebles adquiridos por la compañía, los cuales se encuentran sustentados con títulos de propiedad y respectivas facturas de compras. Las depreciaciones, excepto por edificios, se encuentran calculadas conforme con los porcentajes dispuestos en el Reglamento de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

El siguiente es un resumen de los activos fijos, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	SALDO 31-dic-11	REBAJA NIIF	ADICIONES TRANSF.	SALDO 31-dic-12
Terrenos y Mejoras	2.016.664	-	-	2.016.664
Vehiculos	-	-	43.741	43.741
Herramientas y Equipos	114.112	-	-	114.112
Muebles y Enseres	5.895	(5.895)	-	-
Equipos de Computacion	2.593	(340)	-	2.253
Total Costo	2.139.265	(6.235)	43.741	2.176.770
(-) Depreciacion Acumulada	(733.393)	1.554	(243.673)	(975.512)
Total:	1.405.871	(4.681)	(199.932)	1.201.259

La empresa cumpliendo con la aplicación de la NIC 16, correspondiente a la normativa de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, procedió a revalorizar sus activos fijos, para tal efectuó reevaluó en su propiedad planta y equipo, normativa con la cual sus activos fijos sufrieron una desvalorización de su costo histórico.

8.- CARGOS DIFERIDOS

Los cargos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se presentan a continuación:

	2.012	2.011
	(Dólares)	
Impuesto Renta Diferido	646	-
Gastos de Constitucion	-	494
(-) Amortizacion Acumulada	-	(280)
Total:	646	214

9.- OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO

Los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre del 2012, Corresponde a dos préstamos hipotecarios comunes firmados con el Banco Bolivariano, los cuales al cierre del presente ejercicio fiscal, se encuentran con los siguientes saldos por pagar:

	2.012	2.011
	(Dólares)	
Banco Bolivariano Op. 198617 Tasa Int. 9.52%	270,000	
Banco Bolivariano Op. 202703 Tasa Int. 9.63%	90,000	
Porcion Corriente Largo Plazo	-	801,333
Total:	360,000	801,333

10.- CUENTAS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de las Cuentas por Pagar 2012 y 2011, las cuales se concentran muy significativamente en anticipo de clientes:

		2.012	2.011
		(Dólares)	
Acreedores Varios	(1)	13,087	5,039
Impuestos Retenidos	(2)	528	1,058
Obligacion Patronales		422	1,433
Total:		14,038	7,530

(1) Son facturas por pagar a proveedores varios de bienes y servicios de la compañía

(2) Corresponde a los impuestos fiscales pendientes de pago a diciembre 31 del 2012, por concepto de 12% impuesto al valor agregado facturado por las ventas, la retención en la fuente y del 12% IVA.

11.- OTROS PASIVOS Y PROVISIONES

El siguiente es un resumen de otros pasivos y provisiones por pagar, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

		2,012	(Dólares)	2,011
Participacion de Utilidad Trabajadores	(1)	68,599		70,687
Impuesto a la Renta	(1)	90,814		96,197
Total:		159,413		166,884

11.- OTROS PASIVOS Y PROVISIONES

Continúa...

(1) Corresponde al 15% de participación de la utilidad de los trabajadores y el 23% y 24% del impuesto a la renta, calculado de la utilidad obtenida por la compañía durante el ejercicio económico de los años 2012 y 2011.

12.- OBLIGACIONES LARGO PLAZO

El siguiente es un resumen de obligaciones bancarias a largo plazo, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

		2,012	(Dólares)	2,011
Prestamo Bancario Largo Plazo		-		-
Cuentas por pagar Accionistas		-		31,855
Provision Jubilacion Patronal y Desahucio	(1)	3,063		
Depositos en Garantia	(2)	124,629		138,969
Total Pasivo Largo Plazo:		127,692		170,824

(1) Corresponden al cumplimiento de la Normativa contable para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIC.19, con la cual se contrato un estudio actuarial, para determinar la provisión por los conceptos antes indicados

(2) Corresponden a depósitos en garantías entregados por los clientes para fiel cumplimiento de contrato del arriendo de inmuebles propiedad de Tutobienes S.A.

13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 el capital social de la compañía se encuentra constituido por un mil dólares, dividido en mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. El paquete accionario de la compañía se encuentra conformado de la siguiente forma, así:

	2,012	2,011
	(Dólares)	
Castro Muñoz Jorge Luis	53,250	53,250
Castro Pete Jorge Luis	7,100	7,100
Garzozi Ferrero Irene	4,970	4,970
Soescum Garcia Wolfgang	5,680	5,680
Total:	71,000	71,000

14.- RESERVAS LEGAL Y NIIF

Reserva Legal.- De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, se establece que las empresas deben efectuar obligatoriamente una reserva de un valor no menor del 10% de la ganancia anual, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta cuenta ser capitalizado para cubrir pérdidas.

Resultado Acum. NIIF, Adopción por Primera Vez.- Conforme lo dispuso la Superintendencia de Compañías, en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, en su Resolución N. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03, Tutobienes S.A., como producto de la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, en sus activos y pasivos, procedió a reconocer en el patrimonio de la empresa el saldo de las cuentas de activos y pasivos de Resultados Acum. NIIF, como Reserva NIIF Adopción Por Primera Vez.

		2,012	2,011
		(Dólares)	
Reserva Legal y Facultativa	(1)	35,500	30,936
NIIF Adopcion Primera Vez	(4)	(5,441)	-
Total		30,059	30,936

15.- UTILIDADES

Las utilidades de la empresa, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es la siguiente:

	2,012	2,011
	(Dólares)	
Utilidad No Distribuida Ejercicio Año Anterior	579,014	415,079
Utilidad Del Presente Ejercicio	292,344	273,924
Total:	871,359	689,003

16.- INGRESOS COSTOS Y GASTOS

Las ventas se encuentran soportadas con respectivas facturación a clientes nacionales como extranjeros, de las cuales luego de deducido los costo, gastos de operación, se genera una utilidad antes de participación a los empleados e impuesto a la renta.

Los gastos de de administración y de operación, se encuentran concentrados en sueldos y beneficios sociales, gasto de depreciación, luz y fuerza motriz y otros gastos normales de operación, los cuales se encuentran adecuadamente sustentados con planillas de pago y de aportaciones al Seguros Social y facturas autorizadas por el Servicios de Rentas Internas, las cuales sustentas los respectivos costos y gastos.

16.- INGRESOS COSTOS Y GASTOS

Continúa...

		2,012	2,011
		(Dólares)	
Ingresos		1.251.504	1.199.055
Gastos de Administracion	(1)	(740.454)	(658.931)
Gastos Financieros y Provisiones de gastos		(53.723)	(68.880)
Utilidad Antes de Participacion de Trabajadores e Impuesto a la Renta		457.327	471.244

17.- IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas - SRI hasta el ejercicio económico 2011. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

Las conciliaciones tributarias preparadas por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en los años 2012 y 2011, fueron las siguientes:

	2,012	2,011
	(Dólares)	
Utilidad antes de Participacion de Trabajadores e Impuesto a la Renta	457,327	471,244
Menos		
15% Participacion de Trabajadores	68,599	70,687
Mas		
Gastos no Deducibles	6113.81	264.5
Base Imponible Impuesto a la Renta	394,842	400,822
23% y 24% Impuesto a la Renta	90,814	96,197
Menos		
Retenciones en la Fuente del Ejercicio Tributario	98,809	95,772
Saldo a Pagar del Impuesto A la Renta	(7,995)	425

18.- CONTINGENCIAS Y EVENTOS SUBSECUENTES

Activo y Pasivos Contingentes.- Al 31 de diciembre del 2012, no existen activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

Eventos Subsecuentes.- A 31 de diciembre del 2012, no se han producido situaciones que en la opinión de la Administración de la compañía podrían tener un efecto importante dentro de los Estados Financieros adjuntos.

Zoila Muñoz Villavicencio
Presidenta

Ing.CPA Yessenia Delgado
Contadora General