

INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

1.- OPERACIONES.-

La Compañía **INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.**, se constituyó en Guayaquil- Ecuador, el 24 de Diciembre de 2010.

Siendo su principal actividad económica: dedicarse a la construcción de bienes inmuebles, pudiendo además, ejecutar toda clase de actos o contratos relacionados con el objeto social de la compañía.

Sus actividades están reguladas por la Ley de compañías, código civil, Laboral, tributario, código organico de la producción, comercio e inversiones, ley de régimen tributario interno y su reglamento y demás estatutos Sociales.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

Los estados de situación financiera y anexos han sido preparados de acuerdo con las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (PYMES)**. 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 del 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (PYMES)**, requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con las **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (PYMES)**, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

La emisión de los estados financieros adjuntos fue autorizada por la gerencia de la compañía y deben ser aprobados por la junta general de socios.

REGISTRO CONTABLE Y MONEDA DE PRESENTACION

Los registros contables se encuentran en idioma español, y expresados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la republica del Ecuador.



RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de los Administradores de la compañía.

POLITICAS CONTABLES

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la compañía en la elaboración de los estados financieros.

CUENTAS POR COBRAR Y DEUDORES VARIOS

Las cuentas por cobrar son activos financieros y se presentan al valor nominal. La compañía ha realizado provisiones para cuentas de dudosa recuperación de acuerdo al artículo 10, numeral 11 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en concordancia con el artículo 25, numeral 3 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario. En opinión de la administración de la Compañía, los valores son recuperables en su totalidad, por lo que no se requiere provisión adicional.

PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES

La compañía determina la provision a razón del 1% anual sobre los créditos concedidos en el ejercicio impositivo, sin que la acumulación exceda el 10% anual del total de la cartera, según el Art. No.-10 de la Ley organica de Regimen Tributario y su reglamento.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

La adquisición de activos fijos se encuentra registrada al costo de adquisición, El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados de año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, como sigue:

ACTIVOS

	Índice de Depreciación
Edificios (Bodegas)	5%
Muebles, Enseres y Equipos	10%
Equipos de Computación y Software	33%
Vehículos	20%
Maquinarias	10%

DETERIORO DEL VALOR DE ACTIVOS NO CORRIENTES

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.



CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no generan interés alguno.

BENEFICIOS SOCIALES

Están registrados, con cargo a los resultados del periodo. Los principios de contabilidad generalmente aceptados requieren que los gastos acumulados incluidos los beneficios sociales sean registrados sobre la base del devengado.

PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTOS A LA RENTA

Esta constituido con cargo a los resultados del año 2012 a las tasas del 15%, de acuerdo con disposiciones legales.

IMPUESTO A LA RENTA

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la ley de régimen tributario interno y su reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el servicio de rentas internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible y se cargara a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías vigente, dispone que se transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (PYMES), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos, aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados a las circunstancias.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

Los estados financieros del ejercici económico 2012 estan presentados en forma comparativa con el ejercicio 2011 conforme lo reuquerido por las Normas internacionales de Informacion Financiera.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del año 2012 el saldo de la cuenta es como se muestra a continuación:

<u>ACTIVOS</u>	2012	2011
Efectivo Equivalentes de Efectivo	201.330	248.632

El saldo que se declaró como Efectivo Equivalente de Efectivo es el saldo que quedo después de las conciliaciones respectivas en Bancos y Caja General.

4.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES:

Al 31 de diciembre del año 2012, el saldo es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	2012	2011
Activos Financieros	36.836	0.00

Como podemos ver los Activos Financieros están cosntituidos por Otras Cuentas por Cobrar y otras Actividades Ordinarias que no Generan Intereses.

5.-ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

El saldo del Credito Tributario a favor de la compañía con corte al 31de diciembre del 2012 es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	2012	2011
Activos Por Impuestos Corrientes	108.915	0.00

La compañía mantiene un Saldo al 31 de diciembre/2012 por Credito Tributario y el mismo lo desglosamos a continuación.

<u>ACTIVOS</u>	
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	VALOR
Iva Credito Tributario	108.915

6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo en propiedades, planta y equipos se formaba de la siguiente manera:

<u>ACTIVO FIJO</u>	VALOR
Terrenos	62.500
Torre Consultorio 2	1.838.334
Torre Parqueo	841.282
<u>Total</u>	<u>2.742.116</u>

7.- PASIVOS FINANCIEROS:

Las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2012, son como sigue:

PASIVOS CORRIENTES	2012	2011
Otras Obligaciones Corrientes	805.046	913.770

8.- OTROS PASIVOS CORRIENTE:

Las cuentas por pagar a Largo plazo con vencimiento se muestra a continuación con cada institución:

PASIVOS CORRIENTES	2012	2011
Pasivos Financieros	805.046	913.770
Otras Obligaciones Corrientes	951.645	958.586
Prestamos Accionsitas	11.236	0,00
Anticipos Clientes	1.276.088	0,00
Total	3.044.016	1.872.357

9.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

El patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2012 esta cosntituido de la siguiente forma:

PATRIMONIO	VALOR
Capital	62.500
Perdida del Ejercicio	-17.318
Total Patrimonio	45.182

10.- CAPITAL SOCIAL:

El capital social de la compañía INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C. A esta conformado como sigue a continuación:

ACCIONISTAS	%	USD \$
BEHR SALVADOR GUSTAVO ADOLFO	0.012	780.00
BEHR SALVADOR MARTHA SOFIA	0.012	780.00
BEHR ZEA HUGO LAUTARO	0.96	60160.00
HEREDEROS DE BEHR SALVADOR MONICA PATRICIA	0.012	780.00
Total	100%	62.500

11.- IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.



Según la disposición transitoria primera del código organico de la producción, comercio e inversiones (R.O.351S, 29-XII-2010), el impuesto a la renta de sociedades se aplicara de la siguiente manera: Ejercicio Economico 2011 el porcentaje será del 24%, para el año 2012 sera 23%, para el año 2013 sera del 22%.

12.-ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA:

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la **Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (PYMES)** para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

La Compañía **INMOBILIARIA SAN FRANCISCO INSAFRAN C.A.**, ha dado cumplimiento a las disposiciones mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

13.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR:

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos, entre ellos el del 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 1 de Junio del 2010.

14.- EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y a la fecha del informe de los Auditores Independientes (Septiembre 2014), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

