

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 De Diciembre Del 2012

1. .- Antecedentes

HOUSEROC CÍA. LTDA., es una compañía constituida en la ciudad de Quito de la República del Ecuador mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Sexto Doctor Gonzalo Román Chacón, el 28 de Febrero del 2005.

La compañía tiene por objeto la compra-venta, arrendamiento, intermediación, asesoramiento, anticresis, administración de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales dentro y fuera del país, destinados para la vivienda, locales comerciales, hoteles, bodegas, parqueaderos y demás fines. Así como participar en toda clase de licitaciones con el Estado o demás entidades del sector público ya sea sola o asociándose con compañías existentes o que se fueren a constituir, igualmente la compañía tiene la facultad de participar con compañías del Estado conformando compañías de economía mixta o de cualquier otra naturaleza.

El plazo de la duración de la compañía es de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo restringirse o ampliarse este plazo por la resolución de la Junta de Socios, de conformidad con los Estatutos y la Ley de Compañías.

2. .- Políticas Contables Significativas y Bases de Presentación

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

a) Bases de Presentación.-

De acuerdo con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Los estados financieros se encuentran preparados de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del año 2012

b) Valuación De Propiedades, Planta Y Equipo.-

La propiedad, planta y equipo se encuentra registrada a valor razonable de acuerdo al avalúo realizado por el Municipio de Quito para el pago del Impuesto Predial al 31 de diciembre del 2011, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de la siguiente manera:

	<u>Años vida útil</u>	<u>Porcentaje de Depreciación</u>
Edificios	20	5

3. .- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Por clasificación principal al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	(Expresado en dolares)	
	2011	2012
Bancos		
Banco del Pacifico	58.621	841
Banco Guayaquil	400	400
Fondos por Liquidar	500	500
Total	59.521	1.741

4. .-Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía tiene un valor de USD \$ 11.468 por cobrar a la Inmobiliaria Murohouser por concepto de pago de Auditoria y otros conceptos

5. Impuestos Anticipados

Un resumen de impuestos anticipados al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	(Expresado en dólares)	
	2011	2012
Iva en compras	402	1.214
Credito Tributario Imp. Rta. Años Anteriores	30.906	31.956
Credito Tributario Imp. Rta. Año Corriente	30.061	8.320
Anticipo Impuesto a la Renta	6.110	6.109
Pagos al SRI	0	2.403
Municipio de Quito	0	649
Total	67.479	50.651

6. Propiedad, Planta Y Equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipo que posee la compañía 31 de diciembre del 2012 se detalla a continuación:

	(Expresado en dólares)	
	2011	2012
Terreno		1.465.340
Edificios	1.400.000	462.424
() Depreciación Acumulada	<u>(358.556)</u>	<u>(358.556)</u>
TOTAL ACTIVOS FIJOS	1.041.444	1.569.208

Al 31 de diciembre del 2012 los activos fijos de la compañía se encuentran registrados a valor razonable, de conformidad con el avalúo realizado por el Municipio para el pago del Impuesto Predial al 31 de diciembre del 2011.

7. Otros activos

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía ha realizado la anulación de la cesión de participaciones de la Sociedad Civil Inmoterra.

8. .-Impuestos por Pagar

Un detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 es como sigue

	(Expresado en dólares)	
	2011	2012
Retencion 1º a	15	135
Retencion 2º a	763	0
Retencion 10º a	800	15
Impuesto a la renta	29.011	0
Impuesto a la renta mínimo	<u>6.109</u>	<u>0</u>
Total	36.699	150

9. Obligaciones por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar a corto plazo al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

(Expresado en dólares)			
	2011		2012
Holcim Ecuador	452.333	(i)	613.611
Intereses Holcim	192.327	(ii)	279.646
Sonia Roca	0		38
Roberto Houser	44		14
Otros	1.134		671
Total	646.139		893.979

- (i) Corresponde a la porción corriente del capital de la deuda que la compañía mantiene con Holcim Ecuador S.A.
- (ii) Corresponde a la provisión de los intereses de corto plazo del año, de la deuda que la compañía mantiene con Holcim Ecuador S.A.

10. - Obligaciones por pagar Largo Plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

(Expresado en dólares)			
	2011		2012
Holcim Ecuador S.A	345.314	(i)	184.037
Obligaciones Dra. Sonia Roca	46.233	(ii)	0
Total	391.548		184.037

- (i) Corresponde al 65% del valor total de la deuda (USD \$ 1.400.000) originada en la compra del edificio, al 10% de interés anual, con vencimiento al 31 de Octubre del 2014, los cuales fueron objeto a un refinanciamiento de la deuda, sin embargo hasta la fecha no han sido cancelados de acuerdo a los dividendos establecidos en la tabla de amortización entregada por Holcim Ecuador S.A.

- (ii) Durante el año 2012 la compañía canceló la totalidad de la cuenta donde además incluía la parte adeudada por la cesión de participaciones de la Sociedad Civil Inmoterra.

11. Capital Suscrito y Pagado

El capital social de la compañía es de USDS 400, divididos en cuatrocientas participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar cada uno y se constituye de la siguiente manera:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO	NUMERO PARTICIPACIONES	PORCENTAJE
Sonia Roca de Castro	\$ 80	\$ 80	80	20%
Roberto Houser Roca	\$ 320	\$ 320	320	80%
TOTAL	\$ 400	\$ 400	400	100%

12. Reserva por Valuación

Al 31 de diciembre del 2012 corresponde al registro de terreno y edificio a valor razonable de acuerdo a la normativa vigente y de conformidad con el avalúo realizado por el Municipio de Quito para el pago del impuesto predial al 31 de diciembre del 2011.

13.-Reserva Legal

Al 31 de diciembre del 2012 no tiene establecida una Reserva Legal a pesar de que La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10º de la utilidad anual sea destinada como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50º del capital. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. En este ejercicio económico la compañía ya llegó al 50º del Capital Pagado y para el próximo año ya no es obligatorio hacer la reserva legal.

14.-Aplicación de NIIF'S

De acuerdo a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías la Inmobiliaria debe cumplir ciertos procedimientos dentro del proceso de implementación por primera vez de NIIF'S.

No nos fue posible evidenciar el proceso de conversión de NEC a NIIF al 31 de diciembre del 2011.

15.-Aspectos Relevantes

➤ El Servicio de Rentas Internas con resolución NAC DGERCGC12 00846 de enero 2013 sustituye:

En el literal J, sustituye “costos y gastos”, por la frase “la sumatoria total de los costos, gastos, compras y adquisiciones”

➤ En el R.O. No. 860 del 2 de enero del 2013 Artículo primero. La contribución que las Compañías y otras entidades sujetas a la vigilancia y control de las Superintendencia de Compañías deben pagar a esta, para el año 2013, de conformidad con lo que establece el inciso tercero del artículo 449 de la Ley de Compañías, será de acuerdo con lo especificado en la siguiente tabla:

MONTO DEL ACTIVO REAL DE LAS COMPAÑÍAS (En USD Dólares)		CONTRIBUCIÓN POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL
DESDE	HASTA	
0	23.500,00	0,00
23.500,01	100.000,00	0,71
100.000,01	1.000.000,00	0,76
1.000.000,01	20.000.000,00	0,82
20.000.000,01	500.000.000,00	0,87
500.000.000,01	En adelante	0,93

➤ Según acuerdo No. 0215 del 26 de diciembre del 2012 del Ministerio de Relaciones Laborales del salario básico unificado para el 2013 fija a partir del 01 de enero del 2013 es de USD 318.00/100 dólares mensuales

➤ En el R.O. 857 del 26 de diciembre del 2012 Segundo Suplemento se encuentran los nuevos formatos de los formularios 101 102 107; para la declaración permitirán un mejor manejo de la información de los contribuyentes. A partir del 01 de enero del 2013

➤ En el registro oficial No 351 de fecha 29 de diciembre del 2010, el impuesto a la renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera para el ejercicio económico del año 2011 el porcentaje será del 24% para el 2012 será el 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

➤ Con resolución No.NAC DGERCGC12 00835 publicada en el S.S.R.O de fecha 26 de diciembre del 2012 en la cual se modifica los rangos de la tabla de Impuesto a la Renta prevista en el literal a) del Art. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los mismos que regirán para los ingresos percibidos por personas naturales y sucesiones indivisas, a partir del 01 de enero del 2013.

IMPUESTO A LA RENTA 2013			
Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto Fracción Básico	%Impuesto Fracción Excedente
	10.180	0	0%
10.180	12.970	0	5%
12.970	16.220	140	10%
16.220	19.470	465	12%
19.470	38.930	855	15%
38.930	58.390	3.774	20%
58.390	77.870	7.666	25%
77.870	103.810	12.536	30%
103.810	En adelante	20.536	35%

IMPUESTO HERENCIA, LEGADOS, Y DONACIONES AÑO 2013			
Fracción Básica	Exceso hasta	Impuesto Fracción Básico	%Impuesto Fracción Excedente
	64.890	0	0%
64.890	129.780	0	5%
129.780	259.550	3.245	10%
259.550	389.340	16.222	15%
389.340	519.120	35.690	20%
519.120	648.900	61.646	25%
648.900	778.670	94.091	30%
778.670	En adelante	133.022	35%

➤ En el R.O. No. 855 del 20 de diciembre del 2012 el Servicio de Rentas Internas resuelve aprobar el Anexo de accionistas, participantes, socios, miembros de directorio y administradores.

➤ De acuerdo a resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.015 emitida por la superintendencia de compañía para normar en la adopción por primera vez de las niif's para las pymes, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. Utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago impuesto predial.

➤ El 12 de mayo de 2011, el IASB emitió la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados; NIIF 11 Negocios Conjuntos, NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades; NIIF 13 Medición al valor razonable hacer aplicadas en el 2013

➤ El cronograma de presentación de la documentación de respaldo referente al pago de la decimotercera remuneración. Dicho cronograma toma en consideración el Noveno dígito del RUC o cédula de ciudadanía y en base a dicho dígito se han establecido las siguientes fechas de legalización del informe empresarial:

Noveno dígito del RUC o Cédula de Ciudadanía	Fecha de Pago al Trabajador	Fecha de Legalización
0	Hasta el 24 de Diciembre	26, 27, 28 de Febrero y 1 de Marzo del 2013
1	Hasta el 24 de Diciembre	7, 8, 9 y 10 de Enero del 2013
2	Hasta el 24 de Diciembre	11, 14, 15 y 16 de Enero del 2013
3	Hasta el 24 de Diciembre	17, 18, 21, y 22 de Enero del 2013
4	Hasta el 24 de Diciembre	23, 24, 25, y 28 de Enero del 2013
		29, 30, 31, de Enero del 2013 y 1 de Febrero
5	Hasta el 24 de Diciembre	
6	Hasta el 24 de Diciembre	4, 5, 6 y 7 de Febrero del 2013
7	Hasta el 24 de Diciembre	8, 11, 12 y 13 de Febrero del 2013
8	Hasta el 24 de Diciembre	20, 21, 22 y 25 de Febrero del 2013
9	Hasta el 24 de Diciembre	26, 27, 28 de Febrero y 1 de Marzo del 2013

➤ El Servicio de Rentas Internas definió las nuevas tablas para realizar la proyección de los gastos personales durante el año 2013:

Tipo	2013	2012	2011
Vivienda	\$3.308,00	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Educación	\$3.308,00	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Alimentación	\$3.308,00	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Vestimenta	\$3.308,00	\$3.159,00	\$ 2.993,25
Salud	\$3.308,00	\$ 12.636,00	\$ 11.973,00

➤ Según Registro Oficial No. 599 de fecha 19 de diciembre del 2011 Resolución No. C.D.390 del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se expide el Reglamento del Seguro General de Riesgos del Trabajo (SART).

➤ Dividendos y utilidades distribuidos en el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta. Los dividendos o utilidades distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

Los porcentajes de retención se aplicarán progresivamente de acuerdo a los siguientes porcentajes, en cada rango, de la siguiente manera:

Fracción básica	Exceso hasta	Retención fracción básica	Porcentaje de Retención sobre la fracción excedente
	100,000	0	1%
100,000	200,000	1,000	5%
200,000	En adelante	6,000	10%

Cuando los dividendos o utilidades sean distribuidos a favor de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, deberá efectuarse la correspondiente retención en la fuente de impuesto a la renta. El porcentaje de esta retención será del 10%.

➤ A partir de febrero 2012 se debe pagar la patente al municipio para los profesionales que no están obligados a llevar contabilidad sustituido por el Art. 1 de la ordenanza municipal 0135 del RO No. 524 de fecha 15 de noviembre del 2005

➤ En el R.O. No. 837 del 23 de noviembre del 2012 con Resolución No. NAC DGERCCG12 00739 del Servicio de Rentas Internas. Se expiden las normas para la emisión de comprobantes de venta en la adquisición de bienes muebles usados y normas para el sustento documental en la devolución de mercancía incautada por el SRI.

➤ A partir de marzo 2013 son las fechas de vencimiento para la Declaración y Pago del Impuesto a la Renta para Personas Naturales durante el año 2012 tuvieron ingresos por más de \$9,720 de acuerdo al noveno dígito de RUC.

16.- Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del informe de auditoría (enero del 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

-Fin-