

ATIAGA & ITURBIDE COMPAÑIA ANONIMA

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2012

1. Información general

Atiaga & Iturbide Compañía Anónima es una sociedad anónima radicada en Ecuador. El domicilio de su sede social y principal centro del negocio es Quito. Sus actividades principales son la construcción de bienes inmuebles y asesoría de proyectos inmobiliarios.

En el año 2012 la operación de la empresa se centro en la conclusión de la construcción del Edificio Nerea en la ciudad de Manta, y la venta de las unidades habitacionales.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

3. Efectivo y equivalentes al efectivo

Corresponde a los fondos que se mantienen en una cuenta corriente en Produbanco a nombre de la empresa sobre los cuales no existe ninguna restricción de disponibilidad.

Cuenta	31-dic-11	31-dic-12
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	216,424.10	16,390.92

4.- Cuentas por Cobrar Clientes

Las ventas se realizan en planos o cuando la obra está en construcción, con pagos periódicos hasta que la unidad habitacional esté concluida y entregada. En caso de ventas a crédito, el plazo de crédito normal es de 6 meses, en ese período los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Cuenta	31-dic-11	31-dic-12
Cientes	0,00	434,167.59
Provisión	0.00	3,858.98

5. Activos por Impuestos Corrientes

El importe comprende retenciones de IVA y de Renta que le han realizado a la empresa, y el anticipo de Impuesto a la renta pagado según Régimen Tributario Interno, conforme se detalla:

Cuenta	31-dic-11	31-dic-12
Retenciones de IVA	2,383.97	2,383.97
Retenciones en la Fuente	1,802.38	1,802.38
Anticipos de Impuesto a la Renta	4,248.64	10,194.66
TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS	8,434.99	14,381.01

6.- Inventarios

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula incluyendo todos los costos incurridos en la construcción de las unidades habitacionales, distribuidos a cada inmueble conforme el porcentaje de alícuotas establecidas en la declaratoria de propiedad horizontal, de acuerdo a los metros cuadrados de construcción de cada unidad habitacional.

El costo total de construcción del Edificio Nerea que contiene 33 departamentos, 43 estacionamientos, y 33 bodegas fue de USD 2,400.992.09, de los cuales quedan por vender 5 departamentos, 2 bodegas y 4 estacionamientos cuyo costo es de USD 476,472.79.

7.- Impuestos Diferidos

El impuesto 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, que son diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia 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 ganancia 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 ganancias 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 ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por

impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositiva de cada año.

En el año 2012 el impuesto diferido de USD 179.23 causado por la provisión de beneficios a los empleados que no será deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado, pero que ya ha sido reconocido como un gasto del ejercicio.

8.- Propiedades, Planta y Equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se estima la vida útil en años:

Edificios o inmuebles,	30 años
Instalaciones fijas y equipo,	10 años
Equipo tecnológico	5 años
Vehículos	10 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Al 31 de diciembre del 2012 la empresa no tiene activos fijos de su propiedad.

9.- Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, y los activos intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro de los inmuebles construidos que constituyen los inventarios de la empresa, comparando el importe en libros de cada unidad habitacional con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo, se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

10.- Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

11.- Acreedores comerciales - Proveedores

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

El importe de acreedores comerciales a 31 de diciembre de 2012 incluye pagos pendientes a los proveedores por bienes instalados o servicios prestados en la construcción del Edificio por USD 116,287.63 los mismos que se pagarán en los primeros meses del próximo año.

12.- Préstamos Bancarios para Financiamiento de Proyectos

Los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren y se incluyen en el costo de construcción de las unidades habitacionales.

En noviembre del año 2010 la empresa diligenció un préstamo del BIESS para el financiamiento del proyecto Edificio Nerea, para el efecto constituyó hipoteca abierta de dicho inmueble a favor del FIDEICOMISO DE INVERSION Y ADMINISTRACION DEL IESS PARA EL DESARROLLO DEL MERCADO INMOBILIARIO. Los desembolsos fueron realizados por el BIESS en el año 2011 por un total de USD 670.000 a una tasa de 7,28%.

Al 31 de diciembre del 2012, la empresa mantiene pendiente de cancelar al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS un saldo de USD 370.500,00 que es exigible en su totalidad en el año 2013.

13.- Beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados contempla las provisiones para pagos de los beneficios establecidos por la Ley como es la decimo tercera y cuarta remuneración, las vacaciones, desahucio y jubilación patronal.

14.- Cuentas por Pagar a Socios

Las cuentas por pagar a socios son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses, corresponden a créditos a mutuo que los socios han pagado o han prestado a la empresa para financiar el Capital de Trabajo y que se cancelan periódicamente.

En el próximo año se cancelará USD 218.000 y quedará pendiente de cancelar a mediano plazo la suma de USD 358.899,99.

15.- Capital en acciones

Los saldos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 de 100.800 comprenden 100.800 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1,00.

16.- Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes inmuebles se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad.

Los ingresos de actividades ordinarias por servicios se reconocen conforme el avance de obra.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta.

En el año 2012 se vendieron 28 unidades habitacionales, que comprenden departamentos y suites por un total de USD 2.041.293,87.

17.- Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) para determinar la ganancia antes de impuestos:

Costo de inventarios reconocido como gasto	1.924.519,30
Gastos administrativos	38.936,57
Gastos de ventas	3.858,98

18.- Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto a la renta corriente por pagar luego de las deducciones y aumentos contemplados en la Ley de régimen Tributario Interno que se consideran en la conciliación tributaria, y está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto a las ganancias en el año 2012 se calcula al 23% de la ganancia obtenida en el año. Por el ejercicio económico del año 2012 el impuesto a la renta fue de USD 9.768,91, una vez deducidos el anticipo de impuesto a la renta y las retenciones de impuesto a la renta que mantenía la empresa por USD11.997,04 queda un saldo a favor de USD 2.228,13.

19.- Transacciones entre partes relacionadas

Las transacciones entre la Sociedad y sus socios, que son partes relacionadas, han sido registradas contablemente.

La Empresa vende unidades habitacionales a sus socios, así como también cancela parte de los pasivos por crédito mutuo recibido de los socios con la entrega de departamentos o suites.

En el ejercicio económico 2012 la empresa disminuyó el saldo del pasivo que mantiene con sus socios en USD 151.772,23. El resumen de los movimientos es:

Saldo al 01 de Enero DEL 2102	728,672.22
Mas Adiciones	515,705.58
Menos Pagos	667,477.81
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	576,899.99

La porción corriente al 31 de diciembre del 2012 es de USD 218.000 que se cancelará con la entrega de unidades habitacionales a los socios.

El total de sueldos, salarios y honorarios profesionales del año 2012 de socios y personal clave dentro de la organización fue de USD 58.599,16; mismos que se encuentran registrados en las cuentas de sueldos administrativos, costos de construcción y honorarios profesionales.

20.- Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de marzo del 2013.