

INSALVANES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Nota 1.- Organización y Operaciones:

La compañía INSALVANES S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada el 17 de enero 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito, su capital social autorizado al 31 de diciembre del 2007 fue de \$ 598.664, mientras que el capital suscrito es de \$ 299.332 dividido en 299.332 acciones nominativas e indivisibles de \$ 1,00 cada una.

La compañía mediante escritura pública ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo del cantón Quito realizó la transformación de su razón social de INMOBILIARIA INMOSALVANES S.A a INSALVANES S.A. y se reformó el objeto social, manteniendo su capital suscrito, cambio inscrito en el Registro Mercantil el 15 de octubre de 2010.

Nota 2.- Políticas Contables Significativas

La contabilidad está registrada sobre hechos históricos. Las políticas contables de la compañía son las determinadas por la Superintendencia de Compañías, que es la entidad gubernamental controladora de las sociedades en el Ecuador basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Valuación de bienes muebles e inmuebles.- Se registra al costo de adquisición. El costo de inmuebles muebles se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en 20 para bienes inmuebles.

Insalvanes S.A. dentro del proceso de adopción para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF; y, la actualización de los valores en los activos fijos lo realizó:

- **Propiedad planta y equipo** en base a los valores de la carta predial, y su depreciación en base a la revalorización del activo.

Ventas y Costo de Ventas.- Se registran en base a la emisión de facturas a clientes y a la recepción de facturas por la compra de los bienes o servicios.

Estimaciones.- Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF las cuales

requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las políticas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requieren presentar en los mismos. La gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias, así como las políticas contables establecidas.

Nota 3.- Índices de Precios al Consumidor

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor. El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto de Estadísticas y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2001	22
2002	9
2003	6
2004	1,95
2005	4,36
2006	4,50
2007	2,73
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

Nota 4.- Efectivo o equivalente de efectivo

El detalle de esta cuenta se compone de lo siguiente

	Al 31 de diciembre	
Bancos	2012	2011
Produbanco Cta. Cte 02002024809	4.199,45	6.035,42
TOTAL	4.199,45	6.035,42

Para la confirmación del saldo bancos se ha revisado la conciliación bancaria y se ha confirmado los cheques girados y no cobrados registrados en la conciliación.

Nota 5.- Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2012 se transfirió al pasivo el pago Plazo, el monto total de cuentas por cobrar por pagaró dichas cuentas no tienen fondo o vencimiento por el momento.

	A 31 de diciembre	
	2012	2011
Recepción		1.567.300
pagos por		5.548.500
total	_____ 5.000	5.548.500

Nota 6.- Otras cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre del 2012 este grupo se compensa de las siguientes cuentas las cuentas que se pagan en 2012023

	A 31 de diciembre	
	2012	2011
Activos	1.736.224	430.000
pasivos	4.290.000	62.000
transferencia		5.816
transferencias	42.864.111	
TOTAL	48.890.335	490.016

La cuenta empresas recibibles durante el año 2012 se compensa con el empresa a la venta durante el ejercicio económico.

Nota 7.- Activos Fijos

La propiedad, mobiliario y equipo que posee la empresa al 31 de diciembre de 2012, incluye los costos de los bienes que le sirven a la empresa para realizar sus operaciones normales. La empresa registra los mismos al valor del costo menos el deterioro que se ha dispuesto en la NCL de la propiedad planta y equipo.

El costo de esta cuenta se compone de lo siguiente:

- a) La NCL ubicada en la Parroquia Cotacachi Canton Oruro, con una superficie construida de 16.296 m² El costo mismo es el costo legal. En algunas zonas en la localidad de Cotacachi Municipal de Quito. Las construcciones existentes con el costo de terreno con un área de

construcción de 4 425 m², avaluado en \$ 2 502 640,71, la contrapartida de esta aportación se registró en el grupo patrimonial como Aportes para Futuras Capitalizaciones.

- b) La faja de terreno señalada con el número 122 ubicada en la quebrada de Carceras, Panamericana Norte del cantón Quito, con una superficie de 3.200 m²
- c) Lote de terreno ubicado en la calle Francisco García de la parroquia Cotacollta de la ciudad de Quito compuesto por un área aproximada de 2 113 m²

	Al 31 de diciembre	
	2011	2011
a) Terreno - Lote 3 mas quebrada adjunta	179.131,00	299.331,00
Ajuste por aplicación NIIF	1.549.155,00	
b) Terreno Lote Francisco García	50.000,00	
Ajuste por aplicación NIIF	220.900,00	
TOTAL TERRENOS	2.059.386,00	299.331,00
Edificios	2502640,71	2502640,71
Equipos de Oficina	1,00	1,00
TOTAL ACTIVOS FIJOS	4.602.027,71	2.801.972,71
(-) Depreciación acumulada	(107.106,80)	(191.574,76)
VALOR NETO EN LIBROS	4.494.920,91	2.609.997,95

En cumplimiento a la Resolución No. 08 G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías, se realizó la transición de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyo período de transición fue del 1 de enero al 31 de diciembre 2011, iniciando su aplicación total el 1 de enero 2012.

Para la revalorización de los terrenos, la compañía consideró procedente tomar como base el avalúo catastral emitido por el J. Municipio de Quito, cuya diferencia entre el registro en libros y la Carta Predial, asciende al \$ 1 870 055,00. Este ajuste fue aprobado en junta extraordinaria de accionistas, aprobado el 16 de marzo de 2012 y cuya contrapartida se registró a la cuenta patrimonial de resultados acumulados.

La depreciación acumulada corresponde exclusivamente a la cuenta Edificios.

Nota 8.- Otros Activos

El saldo corresponde a la deuda de la Compañía El Cajon S.A. con la cual se ha fijado fecha de vencimiento y tiempo genera intereses, como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Capital S.A.		
Saldo al 31 de Diciembre 2011	1,293,91	
Intereses acumulados 2012	1,289,12	
TOTAL	2,583,03	

Nota 9.- Cuentas y documentos por pagar

En este grupo se clasifican las obligaciones de la compañía de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Vencimientos de proveedores	1,418,14	1,084,44
TOTAL	1,418,14	1,084,44

Nota 10.- Gastos Acumulados por Pagar

El detalle de esta cuenta corresponde a gastos pendientes de pagar al personal que labora en la compañía, cuya cuantía fue cancelada el mes de enero del año siguiente.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Saldo por pagar		514,93
Fondo de reserva		200,00
TOTAL	0,00	714,93

Nota 11.- Obligaciones fiscales

Al diciembre 31, la empresa no ha suento impuestos.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Servicio de Rentas Internas		
IVA en Ventas	1.418,99	
Retenciones en la fuente por Pagar	102,71	1.564,15
Retenciones de Iva por Pagar	140,80	1.451,90
Impuesto a la renta de la compañía	74.642,52	33.238,61
	<u>76.305,02</u>	<u>36.254,66</u>
Aportes al IESS		
Aporte 9,95 %	37,40	28,05
Aporte 12,25 %	48,60	36,45
	86,00	64,50
TOTAL	76.391,02	36.319,16

Nota 12.- Otras Cuentas por Pagar

El detalle de esta cuenta se compone como sigue

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Cuentas por Pagar		7.590,32
Garantía de arriendos		3.127,62
TOTAL		10.717,94

Nota 13.- Inversión de los Accionistas

a) Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2012, se compone de 299.332 acciones de \$ 1.00 cada una, cuya integración fue protocolizada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del cantón Quito, inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el registro Mercantil del Cantón Quito, manteniendo la misma composición en la escritura de cambio de razón y objeto social, realizada el 14 de abril del 2010 ante el mismo notario, e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de octubre del 2010.

6) Reserva Legal

De conformidad al artículo 297 de la Ley de Compañías, la empresa deberá destinar el 10% de las utilidades, después de las participaciones a los trabajadores y del pago de impuesto a la renta, para formar el fondo de reserva legal, misma que no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, son como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Capital Social	799.332,00	799.332,00
Reserva Legal	113.525,57	89.038,97
Aportes futuras capitalizaciones	1.297.000,00	1.449.000,00
Salvo error y omisión de NIF	1.870.055,00	
Utilidades acumuladas		190.902,33
Utilidad del ejercicio	319.505,16	600.663,75
23% y 24% impuesto a la renta	(74.642,52)	(71.995,87)
10% reserva legal	(14.486,00)	(52.866,79)
TOTAL	3.805.292,51	2.404.074,47

Nota 14.- Ingresos

Los ingresos son provenientes de las rentas de inmuebles.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
INGRESOS TOTALES		
Operacionales	510.811,35	484.463,96
Otros ingresos	-	125.000,00
TOTAL	510.811,35	609.463,96

Los otros ingresos corresponden a la venta del terreno ubicado en la Av. Real Audiencia.

Nota 19.- Eventos Subsecuentes

Entre la fecha de los estados financieros y la del presente informe (marzo, 2013) no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente la posición de la compañía y el resultado de sus operaciones. De igual manera el gobierno ecuatoriano no ha emitido ningún pronunciamiento respecto a leyes o reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país, que puedan influir sobre la posición financiera y de resultados de operaciones futuras de la Compañía.