

FAESINSTUDIO INMOBILIARIO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES)

OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

NOTA 1.- CONSTITUCION Y OBJETO SOCIAL

FAESINSTUDIO INMOBILIARIO CIA. LTDA. es una compañía que fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador. El objeto social de la Compañía constituye la Asesoría Inmobiliaria y la Construcción.

La República del Ecuador durante los últimos años experimentó una relativa estabilidad económica; sin embargo, desde el segundo semestre del 2008 ha venido soportando un proceso de deterioro de su economía, ocasionado principalmente por el contagio mundial de la crisis económica mundial y cuyas influencias se ha visto reflejado principalmente en: a) déficit de la caja fiscal por la reducción sustancial de los ingresos provenientes de la exportaciones, principal fuente de financiamiento del Presupuesto General del Estado; b) contracción de la demanda internacional de los principales productos de exportación; c) disminución de las remesas de los migrantes; d) restricción de las líneas de crédito internacionales y locales; y, e) contracción de la capacidad productiva y de generación de liquidez de los principales sectores económicos del país.

Adicionalmente, la falta de voluntad política desde años anteriores no ha permitido efectuar las reformas estructurales necesarias que viabilicen en desarrollo económico del país; sin embargo, el Gobierno Nacional ha implementado ciertas medidas complementarias con el propósito de hacer frente a la crisis mundial y mantener el esquema de dolarización, entre las cuales tenemos: a) limitar las importaciones a fin de evitar el incremento de déficit comercial; b) gestionar financiamiento con los organismos multilaterales de crédito; y, c) establecer estrategias que permitan la repatriación de los capitales del sector financiero nacional. Actualmente no es posible determinar el comportamiento futuro de la crisis antes indicada y su impacto en la economía ecuatoriana y en la situación financiera, de liquidez y rentabilidad de la Compañía, puesto que depende de eventos futuros inherentemente inciertos. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias aquí descritas.

NOTA 2- Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad

a.- Base de Presentación

Los estados financieros de FAESINSTUDIO INMOBILIARIO CIA. LTDA. a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF's exige el uso de estimaciones y criterios contables, también exige que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

b. Moneda

FAESINSTUDIO INMOBILIARIO CIA. LTDA. utiliza el dólar de los Estados Unidos de Norte América como su moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. La moneda funcional

se ha determinado considerando el entorno económico principal en que la Compañía opera y la moneda en que se generan los principales flujos de efectivo.

3. Efectivos y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los saldos en bancos locales y extranjeros, los depósitos a plazo en entidades financieras locales y extranjeras, las inversiones y los instrumentos financieros adquiridos con compromiso de compra-venta, y todas aquellas inversiones a corto plazo de alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

4. Activos financieros

FAESINSTUDIO INMOBILIARIO CIA. LTDA clasifica sus activos financieros en documentos y cuentas por cobrar y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

a. Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables hasta 90 días plazo, que no cotizan en un mercado activo; vencido este plazo las cuentas generarán un interés implícito por los días de mora, exceptuando las transacciones realizadas con empresas del Estado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los documentos y cuentas por cobrar incluyen a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito). Se registran a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la entidad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

5. Existencias

Registra las adquisiciones de suministros y materiales necesarios para realizar las adecuaciones, adaptaciones e instalaciones en los proyectos de construcción que ejecuta la empresa. Estas adquisiciones se registran al costo de adquisición y generalmente permanecen en bodega por un tiempo no mayor a los treinta días.

6. Propiedad, planta y equipo

Propiedad, planta y equipo serán valorados por el Modelo del Costo, donde los elementos de propiedad, planta y equipo están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y deterioro; se considera un bien adquirido por la entidad como propiedad planta y equipo siempre y cuando su costo sea superior a los \$1.000 (mil dólares con 00/100), cuya vida útil sea mayor a un año y su costo se justifique dentro del estado financiero.

El Costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionado con ciertos activos calificados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los desembolsos posteriores que correspondan a reparaciones o mantenimiento se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método de línea recta para asignar los costos al valor residual sobre la vida útil técnica estimada.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, para estos porcentajes se considerarán aquellos que no excedan los establecidos por el régimen tributario.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

7. Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

8. Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación sobre el importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Los recursos de terceros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

9. Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar dichas diferencias.

10. Beneficios a los empleados

Jubilación patronal y desahucio

El Código de trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan prestado sus servicios por 25 años o más, continuado e ininterrumpidamente. Se registra de acuerdo a un estudio actuarial realizado por un perito independiente.

De igual manera, acorde a lo que establece el código de trabajo, cuando la relación laboral termine por desahucio el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

11. Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre acciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de NIC 37.

12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

13. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengado) es decir cuando se incurrir.

NOTA 3.- BANCOS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre es como sigue:

CUENTA	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Banco Pichincha Cta. Cte.	3,871.35	25,499.78
TOTAL	3,871.35	25,499.78

La cuenta corriente del Banco Pichincha registra los movimientos generados en la operación de la empresa, el saldo de esta cuenta se encuentra conciliado al 31 de diciembre.

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

CUENTA	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Clientes	86,435.02	0.00
TOTAL	86,435.02	0.00

NOTA 5.- PAGOS ANTICIPADOS

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

CUENTA	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Retenciones en la fuente año actual	7,381.69	3,029.47
Retenciones en la fuente años anteriores	116.57	1,713.77
Credito Tributario IVA	2,246.45	1,514.28
TOTAL	9,744.71	6,257.52

Corresponde a los valores que han sido retenidos por nuestros clientes y que serán compensados con el valor del impuesto a la renta del ejercicio en curso. Si estos valores superan al impuesto causado se generará un crédito tributario a favor de la empresa que será compensado con el impuesto a la renta de ejercicios económicos futuros.

NOTA 6.- EXISTENCIAS

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

CUENTA	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Inventarios	0.00	585.00
TOTAL	0.00	585.00

Registra el saldo de los bienes que fueron adquiridos para el desarrollo de la operación de la empresa, esto es para la construcción. Estos bienes serán utilizados en el mes de enero de 2013 en virtud que todas las adquisiciones de materiales y equipos que se realizan, tienen como destino a un proyecto en desarrollo.

NOTA 7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del saldo de esta cuenta es como sigue:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Muebles Y enseres	2,200.00	2,200.00
Depreciación Acumulada	-989.19	-791.19
Vehículo	42,401.79	42,401.79
Depreciación Acumulada	-7,632.32	-313.66
Equipo de Cómputo	819.41	0.00
Depreciación Acumulada	-81.94	0.00
TOTAL	36,717.75	43,496.94

Al finalizar el ejercicio económico 2012, la empresa adquirió un vehículo, el mismo que ha sido registrado al costo de adquisición generando como contraparte una obligación por pagar con la concesionaria respectiva.

NOTA 8.- OBLIGACIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Proveedores	309.93	13,597.33
TOTAL	309.93	13,597.33

Proveedores.- Registra el saldo por pagar a los proveedores de bienes y servicios adquiridos para mantener la operatividad de negocio.

NOTA 9.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	34.18	752.64
Retenciones en la Fuente del Impuesto al Valor Agregado	78.04	387.54
Impuesto a la Renta Anual	9,904.65	4,626.67
TOTAL	10,016.87	5,766.85

Retenciones en la fuente del impuesto a la Renta e IVA.- Registra el valor de las retenciones realizadas a los proveedores de bienes y servicios en el mes de diciembre y que son liquidadas en enero del año siguiente.

Impuesto a la Renta Anual.- Este valor corresponde al impuesto causado sobre el resultado del ejercicio actual, deberá ser compensado con las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le han realizado los clientes y si es mayor a dichas retenciones será cancelado hasta el 20 de abril del año siguiente.

NOTA 10.- OBLIGACIONES SOCIALES E IESS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Décimo Tercer Sueldo	112.57	213.67
Décimo Cuarto Sueldo	194.25	279.03
Aportes al IESS	720.42	2,512.51
Participación Laboral en Utilidades	7,868.61	3,481.45
TOTAL	8,895.85	6,487.46

Décimo tercero y Cuarto por pagar.- Corresponde al valor de los beneficios sociales que ha sido provisionado según lo establece la normativa laboral vigente.

Aportes al IESS.- Corresponde al valor de la planilla de aportes a la Seguridad Social del mes de diciembre que se cancela en el mes de enero del siguiente año según lo establece la normativa social.

Participación Laboral en Utilidades.- Corresponde al 15% de la utilidad generada en el ejercicio económico, este valor será repartido entre los trabajadores y sus cargas familiares y será cancelado hasta el 15 de abril del año siguiente.

NOTA 11.- PASIVO LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTA	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Casa Baca	20,934.16	27,194.66
Luis F. Hidalgo	45,000.00	0.00
Préstamos de Accionistas	0.00	5,865.08
TOTAL	65,934.16	33,059.74

NOTA 12.- PATRIMONIO

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Capital	400.00	400.00
Reserva Legal	813.67	813.67
Resultado Aplicación NIIFS	-1,094.59	-1,094.59
Resultados ejercicios anteriores	16,808.78	2,093.97
Resultado ejercicio Actual	34,684.16	14,714.81
TOTAL PATRIMONIO	51,612.02	16,927.86

El capital de la compañía es de 400 dólares de los Estados Unidos de América dividido en 400 acciones valoradas en 1 dólar cada una.

NOTA 13.- INGRESOS

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Ventas con tarifa 12%	363,690.00	158,521.93
TOTAL PATRIMONIO	363,690.00	158,521.93

NOTA 14.- COSTOS

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
(-) COSTOS DIRECTOS		
Inventario Inicial	585.00	17,181.00
(+) Compras materiales	45,670.88	17,113.69
(-) Disponible para la venta	46,255.88	34,294.69
(-) Inventario Final	0.00	585.00
Costo de ventas	46,255.88	33,709.69

NOTA 15.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Sueldos	67,403.38	48,239.32
Décimo tercer sueldo	4,054.45	4,019.94
Decimo cuarto sueldo	1,243.73	2,257.28
Fondo de reserva	2,676.40	4,019.94
Aportes al IESS	8,189.51	5,861.08
Alojamiento	0.00	648.74
Alquiler de Equipos	296.00	0.00
Arriendo oficina	3,337.29	3,663.12
Aseo y limpieza	207.31	362.88
Atenciones a Terceros	3,074.63	0.00
Capacitación	6,370.00	1,044.00
Celulares	836.86	1,254.35
Combustible	1,341.63	984.84
Comunicaciones	529.00	393.53
Comisiones bancarias	201.37	2.21
Condominio	361.80	453.28
Copias e impresiones	1,284.97	468.19
Cuotas y Afiliaciones	147.33	0.00
Depreciación Activos Fijos	7,912.26	511.65
Energía eléctrica	105.90	96.05
Gastos legales	478.12	52.00
Honorarios profesionales	18,573.03	7,600.00
Imprenta	235.78	97.01
Instalaciones	0.00	4,351.32
Mantenimiento	1,979.82	4,022.83
Medicinas	5.36	0.00
Monitoreo y Seguridad	534.60	0.00
Movilización	2,016.68	0.00
Parqueaderos	36.19	2.89
Publicidad	233.00	1,043.91
Refrigerios	4,812.48	1,300.48
Pasajes aéreos	0.00	5,950.29
Ropa de trabajo	1,483.74	591.43
Seguros Contratados	4,126.45	319.00
Servicios Ocasionales	88,344.91	0.00
Suministros de oficina	746.17	623.28
Transporte	27,462.63	980.00
Gastos Varios	3,901.61	0.00
TOTAL	264,544.39	101,214.85

NOTA 16.- GASTOS NO DEDUCIBLES

El saldo de esta cuenta es como sigue:

CUENTAS	Saldo al	
	31/12/2013	31/12/2012
Gastos no deducibles	432.31	387.72
TOTAL	432.31	387.72

NOTA 17.- PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA

El cálculo de la participación laboral y del impuesto a la renta causado es como sigue:

Conceptos	2013	2012
Resultado ejercicio	52,457.42	23,209.67
(-) 15% Participación Laboral	7,868.61	3,481.45
Base imponible	44,588.81	19,728.22
(+) Gastos no deducibles	432.31	387.72
Base para pago IR	45,021.12	20,115.94
(-) Renta	9,904.65	4,626.67
Resultado final	34,684.16	14,714.81

NOTA 18 - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía ha cumplido con las obligaciones contraídas con las Administración tributaria como sujeto pasivo y agente de retención de impuestos. Ha presentado y cancelado las declaraciones mensuales del Impuesto al valor Agregado y del Impuesto a la Renta.

NOTA 19.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos, que de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Ing. Fabricio Acosta I.
GERENTE



Eco. Marcelo Estrella J.
CONTADOR