

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

NOTA 1 – OPERACIONES

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA. es una Compañía de responsabilidad limitada domiciliada en la República de Ecuador, en el cantón Rumiñahui constituida el 20 de mayo de 2009, e inscrita en el registro mercantil con fecha 08 de septiembre de 2009. Su objeto social es la prestación de servicios de alojamiento y uso individual de sus instalaciones, preferentemente a estudiantes universitarios nacionales, extranjeros, profesores e investigadores en programas de intercambio.

La Compañía tiene como principales socios mayoritarios a tres personas naturales con el 100%, domiciliados en el Ecuador.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS FINANCIERAS

a) Preparación de los estados financieros y uso de estimados

Estados financieros

Los estados financieros a partir del año 2012 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) conforme a lo requerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Una explicación de la transición a las NIIF y los efectos en la situación financiera se explica en la nota 3.

Los estados financieros del 31 de diciembre del 2011, se presentan por propósitos comparativos, corresponden a los estados financieros paralelos conforme lo requieren las disposiciones de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador (véase nota 3); los estados financieros de los periodos anteriores y hasta el año que terminó el 31 d diciembre del 2011 fueron preparados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2012 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración para su emisión el 28 de febrero del 2013.

Estimados contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIFs requiere que la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales se describen cada una de las políticas contables que

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

se detallan en los siguientes literales y que principalmente son: la estimación para el deterioro de los activos financieros, beneficios post empleo, provisiones y pasivos acumulados.

Los resultados reales podrían eventualmente diferir de las estimaciones realizadas y estas diferencias podrían ser significativas.

Nuevas normas contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2013 y las cuales son:

<u>Numero de Norma</u>	<u>Nombre de la Norma Contable</u>	<u>Fecha de aplicación</u>	<u>Comentarios</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros, clasificación y medición	2015	Sustituye la NIC 39.
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	2013	Reemplaza a la NIC 27 y elimina SIC 12 que están relacionadas con los estados financieros consolidados.
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	2013	Elimina la NIC 31 y la SIC 13 Participaciones en negocios conjuntos.
NIIF 12	Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades	2013	Nueva norma complementaria para revelaciones en los estados financieros de las participaciones en otras sociedades.
NIIF 13	Medición del valor razonable	2013	Nueva norma, permite la aplicación anticipada (2012) y define, establece el marco de referencia y las revelaciones cuando sea necesario contabilizar a valor razonable.
NIC 28	Inversiones Asociadas	en 2013	Se modifica por la emisión de las NIIFs 11 y 12.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

NIC 19	Beneficios a empleados	2013	Modifica el tratamiento y revelación de los activos relacionados con los planes de pensiones.
NIC 12	Impuestos	2012	Modifica y aclara la contabilización del impuesto diferido en las propiedades de inversión.

La Compañía no tiene la intención de aplicar con anticipación las normas antes mencionadas y estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones emitidas, no tienen un impacto en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

b) Moneda funcional y transacciones en moneda extranjera

- **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

- **Transacciones en otras monedas**

Las transacciones en monedas extranjeras (diferentes a los Estados Unidos de América "US\$"), se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones y los saldos al cierre de los estados financieros al tipo de cambio del mercado vigente a la fecha de los estados financieros. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados, excepto por aquellas que se registran en las cuentas de patrimonio, las cuales se reconocen en los resultados hasta su realización; sin embargo para propósitos de informativos se presentan en el resultado integral, estas partidas principalmente corresponden a coberturas de flujos de efectivo y las coberturas de inversiones netas y las ganancias o pérdidas por las inversiones en acciones en sociedades del exterior y que son en moneda extranjera.

Las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio relativas a préstamos y efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias como "Ingresos o gastos financieros" y las otras de pérdidas y

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

ganancias por diferencias de cambio se presentan como "Otras ganancias / (pérdidas) netas".

c) Efectivo y equivalente de efectivo

Constituye el efectivo en caja, bancos e inversiones a la vista (depósitos a plazo a menos de 90 días) que se registran a su costo, el cual no difiere significativamente de su valor de realización. El efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en bancos están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

d) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros consisten en activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y su finalidad para los cuales fueron adquiridos, tal como lo establece la NIC 39.

Activos financieros

Reconocimiento inicial

Los instrumentos financieros de las cuentas del activo cuando se originan se clasifican en el momento del reconocimiento inicial y se reconocen a su valor razonable, los cuales incluyen los costos directos atribuibles con el activo adquirido.

Medición posterior

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros para negociar y disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, pasivos financieros, según sea apropiado. El tratamiento contable posterior de cada una de las categorías es como sigue:

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil se contabilizan al valor del importe de la factura se registran al costo amortizado para cuyas transacciones en las cuales cuyo plazo original de crédito son mayores a los 90 días. La Compañía no efectúa transacciones cuyos acuerdos de pago excedan los 90 días de plazo; por lo que las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se registran al costo.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

- **Inversiones mantenidas hasta su vencimiento**

Las inversiones son todos los títulos o acciones de compañías cuya intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se registran al costo de adquisición.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de la estimación de una provisión en el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe. Las provisiones para el deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar, se determinan en base al análisis individual y se cargan en los resultados del año en que se origina.

- **Activos financieros al costo amortizado**

En los activos financieros al costo amortizado o mantenidos hasta su vencimiento, la Compañía evalúa si existe evidencia suficiente y competente si un activo o grupo de activos están deteriorados y en el caso de que exista evidencia de que el deterioro es temporal la compañía no reconoce ninguna provisión y en el evento de que existe evidencia de que el deterioro es permanente se registra una provisión en los resultados de año.

Los castigos se disminuyen de las provisiones y los excedentes de las provisiones se registran en los resultados en el periodo en que se determina.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial

Los pasivos financieros constituyen pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar; y, derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz y se reconocen cuando existe un acuerdo contractual a su valor razonable el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones corrientes a menos que la Compañía tenga el acuerdo de cancelar las obligaciones a más de doce meses después de la fecha del balance general.

Medición posterior

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, los pasivos financieros incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

e) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se registran al valor razonable. La compañía, presenta como propiedades de inversión los inmuebles de su propiedad que están alquilados a través de un contrato de arrendamiento operativo.

f) Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como inmuebles, planta y equipos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

g) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos de la venta de servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

El ingreso por la venta de servicios es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes. El ingreso por servicios son reconocidos como ingresos basado en el progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no hay importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

Los gastos se reconocen mediante el método de acumulación.

h) Deterioro en el valor de activos no corrientes

La Compañía en forma anual evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de sus activos no corrientes de larga vida. Cuando existe evidencia de deterioro, la Compañía estima el valor recuperable de los activos entre el valor

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

razonable, menos los costos de ventas, y el valor de uso. El valor de uso se determina mediante el descuento de los flujos netos de caja futuros estimados. En caso de que el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

La Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente. En los ejercicios 2012, 2011 y 2010 no han existido indicios de deterioro de los activos.

i) Provisiones y pasivos acumulados

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación como resultado de un suceso pasado y es probable la obligación. Las provisiones se miden en base a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación en la fecha del balance.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

j) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido

Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente comprende el impuesto de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador. El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del período.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido constituyen los impuestos calculados que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIF's, y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con las tasas de impuestos que se aplican en el período y se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

Al cierre del ejercicio fiscal la Compañía no tiene diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIF's, y la base contable fiscal.

k) Utilidad por participación

La utilidad por participación ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de participaciones en circulación durante el año. El promedio de participaciones en circulación fue de 6.000 de US\$1 cada una.

NOTA 3 – RESUMEN DE LOS EFECTOS POR LA TRANSICIÓN A LAS NIIF's.

La Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008 mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's", esta resolución estableció un cronograma para su implementación a partir del 1 de enero del 2009 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubiquen cada una de las Compañías. La Compañía se encuentra en el grupo 3, debido a que no posee activos mayores a US\$ 4,000,000 al cierre de periodo fiscal anterior al periodo de transición, por lo que debe preparar un resumen de los efectos iniciales al 31 de diciembre del 2010; estados financieros paralelos al 31 de diciembre del 2011 e iniciar sus registros contables en base a NIIF's a partir del 1 de enero del 2012.

Adicionalmente el Organismo de Control mediante Resolución SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIF's, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad –(IASB siglas en inglés), siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

Además la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011 estableció que las compañías con activos menores a US\$ 4 Millones; ventas menores a US\$ 5 Millones y con menos de 300 empleados y que no son parte del mercado de valores pueden aplicar las NIIFs para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIFs PYMES".

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

La Compañía con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido por el Organismo de Control en sesión de Junta Socios de marzo del 2011 aprobó el plan y cronograma de implementación respectivo y la Junta de Socios del 15 de noviembre del 2011 conoció los efectos de los ajustes iniciales al 1 de enero del 2012, la Compañía acuerdo con el cronograma establecido por el Organismo de Control preparó los estados financieros del año que terminó 31 de diciembre del 2012 en base a las NIIF's.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's). Aun cuando los umbrales de los montos de activos totales, ventas y número de empleados le hubieran permitido la aplicación de Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, la Compañía decidió no aplicar el marco normativo de NIIF's para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIFs PYMES", debido a que considero que estas no revelan adecuadamente las operaciones de la Compañía.

Como se explica en los párrafos anteriores la fecha de transición para la preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF's es el 31 de diciembre del 2010 (1 de enero de 2011) y los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2011 que se presentan para propósitos comparativos han sido preparados de acuerdo a dichas normas contables y corresponden a los estados financieros paralelos, debido a que hasta el 31 de diciembre del 2010 los estados financieros para propósitos societarios se prepararon en base a las Norma Ecuatorianas de Contabilidad "NEC".

De acuerdo con la NIIF, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y que son aplicables a las operaciones de la Compañía.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2010, ya que ciertos principios y requerimientos de las NIIF son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

Un resumen de los efectos en la transición de las normas ecuatorianas de contabilidad y a las normas internacionales de información financiera "NIIFs" es como sigue:

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

3.1 Reconciliación de los balances generales

Saldos iniciales al 1 de enero del 2011

La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

ACTIVOS	Saldos NEC al 31 de diciembre de 2010	Ajustes NIIF's	Al 1 de enero de 2011
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	6,398	-	6,398
Cuentas por cobrar comerciales	582	-	582
Otras Cuentas por cobrar	9,108	(821)	8,288
	<u>9,691</u>	<u>(821)</u>	<u>8,870</u>
Total activos corrientes	16,088	(821)	15,267
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos (Neto de depreciación)	370,113	-	370,113
Cargos diferidos - Gastos de Constitución y otros neto de amortización	964	-	964
	<u>964</u>	<u>-</u>	<u>964</u>
Total activos no corrientes	371,077	-	371,077
Total activos	387,165	(821)	386,344
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes - Cuentas Por Pagar			
Socios corto plazo	390,751	-	390,751
Otras cuentas por pagar	17,159	-	17,159
Impuestos por pagar	24	-	24
Beneficios Sociales por pagar	983	-	983
	<u>983</u>	<u>-</u>	<u>983</u>
Total pasivos corrientes	408,917	-	408,917
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos largo plazo	-	115	115
	<u>-</u>	<u>115</u>	<u>115</u>
Total pasivos no corrientes	-	115	115
Patrimonio de los socios			
Capital participaciones	6,000	-	6,000
Resultados acumulados provenientes adopción NIIF's primera vez	-	(936)	(936)
Resultados Acumulados	(3,299)	-	(3,299)
Resultado del periodo	(24,454)	-	(24,454)
	<u>(21,752)</u>	<u>(936)</u>	<u>(22,688)</u>
Total Patrimonio de los socios	(21,752)	(936)	(22,688)
Total pasivos y patrimonio	387,165	(821)	386,344

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Balance al 31 de diciembre del 2011

La reconciliación de los saldos del balance general al 31 de diciembre del 2011 se presenta a continuación:

ACTIVOS	Saldos NEC al 31 de diciembre de 2010	Ajustes NIIF's	Al 1 de enero de 2011
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	1,088	-	1,088
Cuentas por cobrar comerciales	3,627	-	3,627
Otras Cuentas por cobrar	11,834	(906)	10,928
	<u>15,462</u>	<u>(906)</u>	<u>14,555</u>
Total activos corrientes	16,549	(906)	15,643
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos (Neto de depreciación)	358,559	-	358,559
Cargos diferidos - Gastos de Constitución y otros neto de amortización	5,467	-	5,467
	<u>364,026</u>	<u>-</u>	<u>364,026</u>
Total activos no corrientes	364,026	-	364,026
Total activos	380,575	(906)	379,669
	<u><u>380,575</u></u>	<u><u>(906)</u></u>	<u><u>379,669</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes - Cuentas Por Pagar			
Socios corto plazo	-	-	-
Otras cuentas por pagar	3,170	-	3,170
Impuestos por pagar	22	-	22
Beneficios Sociales por pagar	388	-	388
	<u>3,580</u>	<u>-</u>	<u>3,580</u>
Total pasivos corrientes	3,580	-	3,580
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar socios Largo Plazo	408,819	-	408,819
Otros pasivos largo plazo	-	115	115
	<u>408,819</u>	<u>115</u>	<u>408,934</u>
Total pasivos no corrientes	408,819	115	408,934
Total pasivos	412,399	115	412,514
Patrimonio de los socios			
Capital participaciones	6,000	-	6,000
Resultados acumulados provenientes adopción NIIF's primera vez	-	(936)	(936)
Resultados Acumulados	(26,137)	(85)	(26,222)
Resultado del periodo	(11,687)	-	(11,687)
	<u>(31,824)</u>	<u>(1,021)</u>	<u>(32,845)</u>
Total Patrimonio de los socios	(31,824)	(1,021)	(32,845)
Total pasivos y patrimonio	380,575	(906)	379,669
	<u><u>380,575</u></u>	<u><u>(906)</u></u>	<u><u>379,669</u></u>

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

3.2 Estado de resultados

La reconciliación del estado de resultados entre los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y las NIIFs por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011 es como sigue:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 PCGA del Ecuador	Ajustes NIIF's	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2011NIIF'S
Ingresos por Servicios	18,957	-	18,957
Gastos de preoperación			
Costos Operacionales:			
Sueldos y beneficios	9,131	-	9,131
Honorarios profesionales	4,550	-	4,550
	13,681	-	13,681
Gastos de administración:			
Depreciaciones y amortización gto adm.	10,517	-	10,517
Suministros de Oficina gto ad	393	-	393
Otros menores	4,830	-	4,830
	15,740	-	15,740
Gastos financieros	51	-	51
Otros Ingresos egresos, netos	1,172	-	1,172
Total gastos de operación	30,644	-	30,644
Utilidad (Pérdida) neta de preoperación	(11,687)	-	(11,687)
Utilidad (Pérdida) por participación	(1.95)		(1.95)

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

3.3 Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio

Una reconciliación del patrimonio del año que terminó el 31 de diciembre del 2011 entre los PCGA en Ecuador y las NIIFs es como sigue:

	<u>Al 1 de enero del 2011</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>
Total patrimonio según PCGA en Ecuador	(21,752)	(32,760)
Liquidación anticipo proveedor	(936)	(85)
Resultado neto del año NIIF's	<u>(22,688)</u>	<u>(32,845)</u>

3.4 Notas a la reconciliación al balance general y estado de resultados

Los ajustes entre los estados financieros de acuerdo PCGA en Ecuador y las NIIFs corresponden a castigos de Otras cuentas por Cobrar – Anticipo proveedores, que constituye el ajuste a valores que a la fecha de presentación de estados financieros no se van liquidar.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

NOTA 4 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los inmuebles y equipos al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011 comprenden lo siguiente:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Porcentaje anual de Depreciación</u>
No Depreciables:				
Terreno	US \$	25.200	25.200	5
Depreciables:				
Edificios e instalaciones	US \$	323.141	323.141	2.5
Muebles y enseres		17.990	17.842	10
Equipo de computación y software		1.009	1.009	33
Otros Activos Fijos		<u>11.270</u>	<u>10.869</u>	10
	US \$	378.610	352.862	
Depreciación Acumulada		<u>(30.461)</u>	<u>(19.503)</u>	
Total Propiedades y equipos neto de deprec. Acumulada		<u>348.149</u>	<u>358.559</u>	

NOTA 5 - CARGOS DIFERIDOS – GASTOS DE CONSTITUCIÓN Y OTROS

Un resumen de los saldos de cargos diferidos - gastos de constitución y otros al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011 son como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de constitución	US \$	1,576	1,576
Otros Activos diferidos		<u>5,056</u>	<u>5,056</u>
Amortización acumulada		<u>(1,712)</u>	<u>(1,165)</u>
	US \$	<u><u>4,920</u></u>	<u><u>5,467</u></u>

El saldo de amortización acumulada corresponde a razón de 20% anual.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

NOTA 6 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011 es de US\$ 3.984 y US\$ 3.170 respectivamente, corresponde:

- Valor pendiente de pago al Servicio de Rentas Internas por retenciones en la fuente del mes de diciembre y provisiones de beneficio de los empleados que actualmente laboraban en la compañía.
- Valores a proveedores y otras cuentas por pagar por montos menores cuyo saldo figura al 31 de diciembre de 2012.

Las cuentas por pagar no devengan ningún tipo de interés.

NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR SOCIOS A LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es de US\$ 371.197 Y US\$ 408.819, corresponde a reclasificación para fines de presentación del valor de contrapartida de avalúo de los activos fijos registrados contablemente al 31 de diciembre de 2009, según Acta de Junta de socios celebrada 30 de diciembre de 2010, y valores pendientes de cancelar a los socios por préstamos realizados a Resuniv.

Las cuentas por pagar socios a largo plazo no devengan ningún tipo de interés.

NOTA 8 - PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011 el capital social, esta constituido por 6.000 participaciones a razón de US\$1 cada una.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Debido a que en el periodo fiscal terminado el 31 de diciembre del 2012 y 31 de diciembre de 2011 no se han generado utilidades gravables, no se ha apropiado aún este tipo de reserva.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

NOTA 9 - CONTINGENCIAS

A la fecha de emisión de los estados financieros, no conocemos de la existencia de ninguna contingencia que debe haber sido incluida en los registros contables.

NOTA 10 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 30 de abril del 2013, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.