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 8 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%, domiciliado 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.

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 2013 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración para su emisión el 28 de marzo del 2014.

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 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.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

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 2014 y las cuales son:

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9, se emitió para sustituir la NIC 39 y aplica para la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, según se define en la NIC 39. Esta norma fue inicialmente efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013, sin embargo las modificaciones a la NIIF 9 la fecha de vigencia de la NIIF 9 y Transición Información a Revelar, emitidas en diciembre de 2011, se trasladó la fecha de vigencia obligatoria del 1 de enero de 2015.

La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros.

Compañías Inversionistas (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2014 y las modificaciones establecen la excepción al requisito de la consolidación de las entidades inversionistas que cumplen con la definición de una entidad de inversión conforme a las NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión para dar cuenta de las filiales a valor razonable con cambios en resultados.

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIC 32

Estas enmiendas aclaran el significado de "los acuerdos y derechos legalmente compensables" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneas para tener derecho a la compensación. Estas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.

Interpretación CINIIF 21 Gravámenes (CINIIF 21)

CINIIF 21 clarifica cuando una entidad debe reconocer un pasivo cuando los acuerdos por gravámenes de acuerdo a la legislación o aspectos contractuales dan lugar a un pago. CINIIF 21 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2014.

NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura - Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones proporcionan la suspensión de la contabilidad de coberturas cuando novación de un derivado designado como instrumento de cobertura cumple con ciertos criterios. Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014.

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, y adicionalmente estas no tienen un impacto sustancialmente en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

En adición a lo antes mencionado, las normas e interpretaciones que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2013 son las siguientes:

Número de Norma	**Nombre de la Norma Contable**	**Fecha de aplicación**	**Comentario**
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	2013	Préstamos del Gobierno. Modificaciones a la NIIF 1
NIIF 7	Instrumentos financieros: Información a revelar	2013	Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Modificaciones a la NIIF 7
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 en Asociadas	2013	Se modifica por la emisión de las NIIFs 11 y 12
NIC 19	Beneficios a empleados	2013	Modifica el tratamiento y revelación de los activos relacionados con los planes de pensiones.

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 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.

- **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.

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 2013 y de 2012, 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 2013 y de 2012, 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.

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 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 2013, 2012 y 2011 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.

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 - PROPIEDADES Y EQUIPOS

Las propiedades y equipos al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 comprenden lo siguiente:

		2013	2012	Porcentaje anual de Depreciación
No Depreciables:				
Terreno	US $	25.200	25.200	5
Depreciables:				
Edificios e instalaciones	US $	323.141	323.141	2.5
Muebles y enseres		20.430	17.990	10
Equipo de computación y software		1.009	1.009	33
Otros Activos Fijos		11.970	11.270	10
	US $	381.750	378.610	
Depreciación Acumulada		(40.520)	(30.461)	
Total Propiedades y equipos neto de deprec. Acumulada		341.230	348.149	

NOTA 4 - 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 2013 y 31 de diciembre de 2012 son como sigue:

		2013	2012
Gastos de constitución	US $	1,576	1,576
Otros Activos diferidos		5,056	5,056
Amortización acumulada		(2,027)	(1,712)
	US $	**4,605**	**4,920**

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

NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de Diciembre del 2013 y 31 de diciembre de 2012 es de US$ 4.601 y US$ 4.252 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 2013.

Las cuentas por pagar no devengan ningún tipo de interés.

NOTA 6 - CUENTAS POR PAGAR SOCIOS A LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es de US$ 367.813 y US$ 371.197, corresponde a reclasificación para fines de presentación del valor de contrapartida de avaluó 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.

RESIDENCIA UNIVERSITARIA RESUNIV CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

NOTA 7 - PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre de 2012 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.

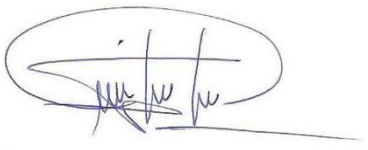
NOTA 9 - CONTINGENCIAS

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 28 de marzo del 2014, 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.

Sra. Anapha del Consuelo Buitrón Andrade
Gerente General y Representante Legal
Residencia Universitaria Resuniv Cia. Ltda.



CPA. Jaime Marcelo Toapanta Gallardo
Contador General
RUC:1713321592001
Reg No.17-137