

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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

1. Información general

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA. se constituyó el 10 de abril de 1986 con un plazo social de 30 años, actualmente está ubicada en el sector de la Carolina, en el Cantón Quito en la provincia de Pichincha; su actividad u objeto social es inmobiliaria en general.

2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros 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 y de acuerdo a la moneda corriente de circulación en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arriendo operativo; se reconocen cuando se ha firmado una obligación contractual con el cliente. Los ingresos de actividades ordinarias por el servicio de arriendo operativo se reconocen en forma lineal y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año después de aplicar la conciliación tributaria.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que exige la devolución de este anticipo.

Durante el 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

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 acumulado. 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 línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Edificios	90%	valor residual y 22 años vida útil.
Terrenos	No se deprecian	
Muebles y enseres	10%	cero de valor residual
Equipos de Oficina	10%	cero de valor residual

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.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, 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 (o grupo de activos relacionados) 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 del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) 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 (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales (a 60 días plazo), y 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 procede a provisionar la parte incobrable y se envía a resultados siempre y cuando se hayan agotado todas las instancias de cobro, se reconoce en resultados como una pérdida por deterioro del valor.

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Proveedores comerciales

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Si de existir deudas posteriores a largo plazo se proceden a reconocer de acuerdo al costo amortizado.

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.

Beneficios a los empleados – pagos por largos periodos de servicio

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio.

Habitualmente, los planes de beneficios definidas establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicio y remuneración.

El pasivo reconocido en el balance respecto de los planes de pensiones de prestaciones definidas es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan, junto con los ajustes por costes por servicios pasados no reconocidos. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectada. El valor actual de la obligación por prestación definida se determina descontando los flujos de salida de efectivo futuros estimados utilizando los tipos de interés de bonos empresariales de alta calidad denominados en la misma moneda en la que se pagarán las prestaciones, y cuyos plazos de vencimiento son similares a los de las correspondientes obligaciones.

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la empresa de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones.

La compañía reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada. Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones por cese se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptará la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Superávit por Valuación

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Resultados

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF" Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES:

Impuesto a la Renta.- La ley de régimen tributario interno establece la tarifa de impuesto a la renta del 23% para sociedades.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

Cuenta	2012	2011
CAJA - BANCOS	2.671,90	9.540,00
TOTAL	266,84	266,89

3. ACTIVOS FINANCIEROS

Cuenta	2012	2011
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACI	920,32	9.571,55
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1.800,00	1.800,00
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-95,72	-95,72
TOTAL	824,60	9.475,83

Créditos comerciales.- Con plazos de 60 días no presenta índices de deterioro, las cancelaciones de los clientes son en forma regular y se miden al costo de la transacción o valor razonable.

No se ha provisionado para el año 2012 cuentas incobrables, porque no se han generado índices de deterioro en las cuentas de los clientes.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Cuenta	2012	2011
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	2,88	0,00
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	17.428,08	12.654,48
TOTAL	17.430,96	12.654,48

5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	Terrenos y Edificios
Costo	0
1-Enero-12	152.851,87
Adiciones	
Disposiciones	
31-dic-2012	152.851,87
Depreciación Acumulada y Deterioro de valor acumulados	
1-Ene-12	0,00
Depreciación Anual	418,46
Deterioro del Valor	
Menos depreciación acumulada activos dispuestos	
31-dic-12	418,46
Importe en Libros 31-dic-12	152.433,41

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

Cuenta	2012	2011
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	8.921,61	5.572,57
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA SRI	1.560,00	3.075,37
CON EL IESS	751,91	2.703,20
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2.289,47	1.622,73
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	338,91	0
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	205,75	0
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	28.266,73	40.028,65
TOTAL	42.128,63	53.002,52

7. CUENTAS POR PAGAR L/P

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

Cuenta	2012	2011
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/REL	1.320,00	1.320,00
TOTAL	1.320,00	1.320,00

8. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS L/P

La obligación de la compañía por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos, se basa en una valoración actuarial integral con fecha de 31 de diciembre de 2012 y es como sigue:

Cuenta	2012	2011
Provisión Corriente Jubilación Patronal	1.511,59	10.629,55
Provisión Para desahucio Corriente	3.696,95	5.121,43
TOTAL PORCION CORRIENTE	5.208,54	15.750,98
PASIVO NO CORRIENTE		
Provisión Jubilación Patronal	10.629,55	
Provisión Para desahucio	5.121,43	
	15.750,98	
TOTAL	20.959,92	

9. CAPITAL EN PARTICIPACIONES

Los saldos a 31 de diciembre de 2012 y 2011 de 400,00 USD. Comprenden 400 participaciones con un valor nominal de 1,00 USD. Completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

10. INGRESOS ORDINARIOS

El origen de los ingresos son por la venta de productos elaborados en la empresa durante los años 2012 y 2011, son los siguientes:

	2012	2011
INGRESOS	67.303,30	39.901,67

Las ventas se generan y reconocen al valor de mercado, no existen ventas diferidas.

INMOBILIARIA SODIROCA CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

11. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Los gastos del año 2012 y 2011 fueron los siguientes

Cuenta	2012	2011
GASTOS ADMINISTRATIVOS	65.931,62	80.292,17
TOTAL GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	65.931,62	80.292,17

12. UTILIDAD DEL EJERCICIO

Cuenta	2012	2011
UTILIDAD CONTABLE	1.371,68	40.390,50
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	205,75	0,00
23% IMPUESTO A LA RENTA	338,91	0,00
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	827,02	258,05

Del valor registrado el anticipo determinado para el año 2013 es de 329,46 el mismo que es menor al impuesto causado.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Socios y autorizados para su conocimiento el 31 de Marzo de 2013.

**INMOBILIARIA
SODIROCA Cía. Ltda.**

.....
FIRMA AUTORIZADA

ARQ. RAFAEL VELEZ MANTILLA
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA SODIROCA CIA.LTDA..

CPA. CHRISTIAN SALAZAR G.
CONTADOR GENERAL