

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Entidad que reporta

Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda. es una empresa con domicilio en Machala. La dirección registrada es calle Rocafuerte y Juan Montalvo esquina constituida el 28 de septiembre del año 1977.

Los estados financieros de la compañía al 31 de Diciembre del año 2012 presentan la situación económica de la empresa dedicada principalmente a la Administración y compraventa de bienes inmuebles, pudiendo en general celebrar toda clase de actos y contratos y contraer obligaciones de dar, hacer o no hacer relacionados con el objeto principal.

NOTAS AL BALANCE GENERAL CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA No. 1

POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Para los registros contables y para la preparación de sus Estados Financieros la Compañía da fiel cumplimiento a las Normas Internacionales de contabilidad NIIF para PYMES.

Así mismos durante el año 2012 no se efectuaron ajustes por inflación, pero si por efecto NIIF para PYMES constituyéndose en el año de transición de NEC a NIIF básicamente al rubro Propiedad Planta y Equipo.

Provisión de cartera

La provisión para cuentas por cobrar, no aplica a Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda.pues los cobros por el arrendamiento de las oficinas y departamentos son canceladas por los arrendatarios contra entrega de factura.

Propiedades, planta y equipo

Los ítems de propiedad, planta y equipo son medidos al costo histórico menos depreciación acumulada. El costo de propiedad, planta y equipo al 31 de Diciembre del 2012 conforman su valor en libros; se realizó registro de la revalorización del edificio de acuerdo al Avalúo Municipal que para efecto de PYMES seria el valor razonable

De acuerdo con la Sección 35: Transición a la NIIF para las PYMES, una entidad que adopta por primera vez la norma puede optar por medir una partida de propiedades, planta y equipo, una propiedad de inversión o un activo intangible en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

En determinados casos el costo incluye gastos que han sido atribuidos directamente a la adquisición del activo. El costo de activos Edificaciones Incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa e indirecta y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que la infraestructura de las Instalaciones sean aptos para trabajar o para su uso intencionado en este caso el alquiler de oficinas y departamentos para vivienda. En otros casos se aplica la política de que toda adquisición o compra de bienes o servicios que superen los \$2.000,00 (Dos mil 00/100 dólares) se registrará como activos.

Los porcentajes aplicados por depreciación son los autorizados por la Administración Tributaria en su Art. 10 numeral 7 Los gastos incurridos por mantenimiento y reparación se registran contra los resultados del ejercicio.

Beneficios a los empleados

Las obligaciones y beneficios a los empleados a corto plazo.- La obligación neta de la empresa relacionada con los beneficios a los empleados a corto plazo corresponden a Beneficios sociales de Ley ya que en lo relacionado a beneficios de largo plazo como es la Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio beneficio a futuro que los empleados reciben a cambio de sus servicios en el periodo actual y en pasados periodos, aun no se ha realizado el correspondiente estudio actuarial de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

NOTA No. 2

DISPONIBLE

Efectivo en Caja Bancos

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de efectivo en caja y bancos se conformaban con saldos de caja chica y el saldo de bancos.

La circulación del disponible es inmediata.

En las conciliaciones bancarias las partidas pendientes de conciliar se encuentran amenos de 30 días.No existe ningún tipo de restricciones ni gravámenes sobre el disponible de la empresa.

NOTA No. 3

CUENTAS POR COBRAR Y PROVISIÓN

Conforme se enuncio al inicio en las prácticas y políticas contables la empresa no provisiona cuentas incobrables

NOTA No. 4

PROPIEDADES Y EQUIPO

Además de lo enunciado en la nota correspondiente a las políticas y prácticascontables, en este rubro se ha definido una vida útil de dichos activos así:

- Edificios e instalaciones 20 años
- Maquinaria 10 años
- Equipos y vehículos 5 años
- Muebles y enseres 10-15 años
- Equipo de comunicación 10 años
- Equipo de Computación 3 años
- El terreno no se deprecia

Durante el año 2012 no se dieron adquisiciones para el rubro propiedad, planta y equipo

Las propiedades y equipo no tienen ningún tipo de restricción ni provisión.

NOTA No.5

ANTICIPOS IMPUESTO A LA RENTA

Corresponde esta partida el monto de retenciones año 2012, en calidad de Crédito Tributario, al monto de Anticipo Mínimo del Impuesto a la Renta calculado y determinado en el formulario 101 del ejercicio económico inmediato anterior se le resta los pagos realizados en los meses de Julio y Septiembre y el monto de retenciones, resultando el 3er. Pago del Anticipo mínimo siempre y cuando el Anticipo sea superior al Impuesto a la Renta casado del Ejercicio

NOTA No. 6

PROVEEDORES

Corresponde este rubro al pasivo originado por las compras de Insumos y adquisiciones de bienes y servicios realizadas para la marcha normal de las actividades de alquiler de inmuebles los cuales a diciembre 31 de 2012 no se cancelaron.

NOTA No. 7

RETENCIONES EN LA FUENTE

Se registra en esta cuenta las obligaciones para con la Administración Tributaria pagaderas en enero del 2013. El vencimiento de estas obligaciones es a corto plazo.

NOTA No. 8

APORTES LABORALES

En esta cuenta se registran los valores que la sociedad adeuda al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Esta cuenta se desglosa Aporte Personal, Aporte Patronal y los Fondos de Reserva de los empleados que han realizado solicitud de acumulación de fondos de reserva.

NOTA No. 9

PASIVOS TRIBUTARIOS

Los activos y pasivos tributarios serán reconocidos y presentados por los montos que se espera pagar al fisco. Las tasas de los impuestos y las leyes tributarias usadas para computar el monto serán las vigentes a lo largo del ejercicio fiscal considerando Acuerdos, Resoluciones emitidas por la Administración Tributaria, el IESS, el Ministerio de Trabajo y todos los organismos gubernamentales que regentan o regulan las actividades empresariales en el Ecuador.

Se reconocerán activos y pasivos por impuestos diferidos determinados en las diferencias temporales entre valor libro de activos y pasivos de los estados financieros y su base tributaria.

NOTA No. 10

CAPITAL SOCIAL

El Capital Social integrado de la Compañía Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda. suma USD 1.000,00 (Mil 00/100 dólares) el cual está dividido en mil participaciones nominativas ordinarias y de capital de valor nominal de un dólar (\$ 1.00) cada una.

A la fecha los socios han pagado a la empresa el cien por ciento (100%) de las participaciones suscritas.

NOTA No. 11

INGRESOS

La compañía obtiene Ingresos por el alquiler de inmuebles constituido por oficinas comerciales, locales comerciales y departamentos para vivienda.

Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda. reconoce como ingreso el valor de las facturas emitidas a Clientes hasta el último día del mes valorizadas según las tarifas vigentes y conforme a los contratos de arrendamiento celebrados y debidamente registrados en la oficina de Inquilinato.

Asimismo, el costo de todo lo facturado se encuentra incluido en el rubro costo de venta

NOTA No. 12

COSTOS Y GASTOS

Los gastos se registran antes de ser cancelados cumpliendo con los preceptos legales que tributariamente rigen los actos comerciales en nuestro país, más la acumulación o Provisión de servicios efectivamente recibidos con facturas de los proveedores.

NOTA No. 13

TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Empresa Inmobiliaria Borja Gallegos C. Ltda. no sostiene transacciones con partes relacionadas.

NOTA No. 14

REVELACION DE RIESGOS

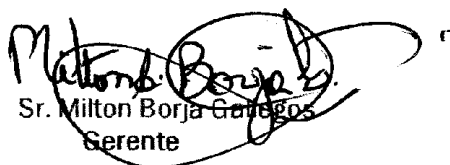
El mayor riesgo que corre el sector inmobiliario cuando arrienda directamente es cuando el arrendatario para evitar ser analizado y consultado en centrales de riesgo ofrece pagar por adelantado 6 ó 12 meses y después de este tiempo no cumple con los pagos correspondientes a cánones de arrendamiento, cuotas de administración, entre otras y esperan a que se haga efectivo un proceso ante el Juez de Inquilinato para entregar el inmueble arrendado. Otra de las figuras más utilizadas por los arrendatarios es firmar un contrato de arrendamiento con una persona, y quien lo habita es una persona diferente, por lo tanto quien está haciendo el uso y el goce del bien inmueble puede alegar más adelante que lleva cierto tiempo viviendo en ese inmueble sin haber firmado un contrato de arrendamiento. Entonces el propietario debe empezar un proceso judicial y suministrar las pruebas que contenga para lograr el desalojo del inmueble.

Sin embargo se han diseñado y establecido diferentes políticas y mecanismos para evitar posibles ocurrencias de anomalías en este aspecto; estos mecanismos son establecidos por la administración de la empresa, la cual es ejercida por la Gerencia y la Presidencia.

Eventos Subsecuentes:

A la fecha de emisión de nuestro informe, la Administración se encuentra preparando el informe de gestión correspondiente al año 2012, el cual será puesto a consideración del Directorio conjuntamente con el presupuesto del año 2013 para su aprobación;

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de nuestro informe (10 de abril del 2013), no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.


Sr. Milton Borja Gallegos
Gerente