

## **TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **NOTA 1 – ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA**

**TORRES INMOBILIARIA TOIN C. LTDA.** Es una empresa ecuatoriana que fue constituida el 24 de agosto de 1978, con número de expediente 23794, tiene como actividad principal adquirir bienes raíces, promover la construcción de edificios en propiedad horizontal o no, destinados para arrendamiento, cualquier negocio u operación lucrativa, mandato, administración, fideicomiso...".

En la oficina de **TORRES INMOBILIARIA TOIN C. LTDA.**, está ubicada en la provincia del Guayas en la ciudad de Guayaquil en la calle Aguirre 606 y Boyacá. Esta compañía se encuentra liderada por el Señor Gerente **Torres López Alfredo Ivanhore**.

#### **NOTA 2 – BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS**

##### **2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA**

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF que afectan a la compañía, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2011 fecha de transición y el 1 de enero de 2012 fecha de convergencia, a las Normas Internacionales de la Información Financiera NIIF. A partir del ejercicio 2012, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2011, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

##### **2.2 PERÍODO CONTABLE**

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

**Estados de Situación Financiera:** Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 01 de enero del 2012.

**Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo:** Por el período comprendido entre el 01 de enero del 2012 al el 31 de diciembre del 2012.

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto:** Saldos y movimientos entre el 01 de enero del 2012 al 31 de diciembre del 2012.

## TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### 2.3 BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **TORRES INMOBILIARIA TOIN C.LTDA.** al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada con fecha 27 de marzo del 2012.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

#### 2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### 2.5 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

#### 2.6 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

El Efectivo se sub-clasifica en los siguientes componentes:

**Caja Chica:** La creación de los Fondo de Caja Chica, se harán según su requerimiento y serán solicitados por el jefe del área pertinente y autorizados por la Gerencia General.

**Bancos:** Los contratos de cuentas bancarias e inversiones con fondos de la empresa, serán registrados bajo la modalidad de firmas conjuntas, autógrafas o electrónicas, y siempre a nombre de **TORRES INMOBILIARIAS TOIN C. LTDA.**

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Las Conciliaciones Bancarias, de las diferentes cuentas de la empresa obligatoriamente serán conciliadas por la o el asistente contable y revisadas por el Contador General, mes a mes y presentadas a la Gerencia General junto a los Estados Financieros.

Se prohíbe la emisión de cheques en blanco y sin soportes de justificación del gasto o costo.

Todas las operaciones que la empresa ejecute, de carácter mercantil, (Compra, Venta) sus erogaciones de pago se hará mediante la emisión de cheques con nominación del beneficiario, cruzados y por medio magnético.

**2.7 Activos financieros**

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

**2.7.1 Cuentas por cobrar clientes**

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro los gastos.

La compañía designa los créditos no mayor a 30 días, exceptuando los créditos para clientes relacionados que no superará los 45 días.

Los bienes vendidos a crédito y al contado se tienen que facturar a nombre del cliente, citando claramente en la factura, todos y cada uno de los requisitos que solicita el Reglamento de Comprobantes de Ventas y Retención.

Todas las ventas a crédito serán aprobadas por la Gerencia General o funcionario designado por este.

## TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Todos los bienes que produce la compañía serán efectuados en las mejores condiciones para la empresa, en cuanto a precios, calidad, mecanismos de venta y seguridad en la transacción tanto de la venta como del cobro.

Previo a la concesión del crédito se debe documentar el análisis del cliente; incluyendo básicamente los siguientes aspectos:

1. Identificación clara del cliente mediante el RUC. Actualizado.
2. Dirección, teléfonos
3. Referencias personales, comerciales, bancarias, CCO.
4. Lugar de trabajo (Incluir el cargo, dirección de la empresa, teléfonos, nombre del jefe inmediato).
5. Monto de ingresos mensuales (Soporte de liquidación del rol de pagos, facturas y otros).
6. Resumen de la situación financiera (activos, pasivos, patrimonio).
7. Resumen de ingresos y gastos mensual y anual.
8. Copia de la carta o planilla de un servicio básico.

Se deberá contar con un análisis sobre la capacidad de pago del deudor, como paso previo a la determinación del monto del crédito y su aprobación.

Dependiendo de la calidad del cliente se analizará el requerimiento de garantes, constitución de prendas u otras garantías reales.

El funcionario encargado de las cobranzas deberá obtener un listado actualizado a fin de efectuar las gestiones de cobro de manera oportuna.

Cualquier dificultad en el proceso de ventas y cobranzas, deben ser reportadas de manera inmediata al Gerente de Ventas y al Gerente General.

#### **2.7.2 Préstamos y anticipos a empleados**

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables entre las partes interesadas, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Los Anticipos a Empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontado. Estas cuentas serán manejadas en base a los procedimientos que tiene la compañía.

**2.8 Servicios y otros pagos anticipados**

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico.

**2.9 Activos por impuestos corrientes**

Se registrarán como Activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente ya sean estos por: Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

Estos rubros se presentarán, en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Activo Corriente, atendiendo a su liquidez con respecto a las demás partidas de este grupo.

**2.10 Propiedad, planta y equipo**

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo de adquisición.

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación, funcionamiento, la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos neto de su valor residual, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que las Sociedad espera utilizarlos.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	
<b>ACTIVOS</b>	<b>VIDA UTIL</b>
TERRENOS	-
EDIFICIOS	20
MUEBLES Y ENSERES	10
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	3
VEHÍCULOS	5

**Terrenos y bienes inmuebles**

Las partidas correspondientes a terrenos y bienes inmuebles, deben contabilizarse discriminadamente por cada bien.

**Maquinarias y equipo**

Todas las adquisiciones de Maquinarias y Equipos, deben ser respaldadas por una evaluación económica financiera, que demuestre que sus costos originaran beneficios económicos futuros.

El departamento o área de operación donde se va a utilizar el activo, determinará en ese momento, el valor residual y período de vida útil que se espera de dicho activo.

**Equipo de transporte**

La compra de equipo de transporte nuevo será bajo las condiciones presupuestarias de la empresa y autorizado por la Gerencia General.

**Mobiliario y equipo de oficina**

Se deberá registrar como activo en este concepto, las inversiones en bienes muebles que se realicen para facilitar las actividades administrativas.

**Equipo de computó**

Se registrarán en contabilidad como equipo de cómputo, todo lo relacionado a hardware y sus componentes adicionales.

## TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### **Los repuestos y equipo especial**

Si cumple las condiciones para ser clasificado como elemento de propiedad, planta y equipo, deben registrar en este rubro.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

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 un activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Toda adquisición de P.P.E. debe ser aprobada por el contralor de la compañía o por un funcionario delegado por este, y se registraran al costo de adquisición.

Cabe mencionar que la compañía considera como Propiedad, Planta y Equipo a todo bien que sirva para generar beneficios económicos futuros a la empresa y que el costo de ellos pueda ser medido con fiabilidad.

Los activos deben estar debidamente codificados e identificados y se llevara un control detallado sobre el tipo de activo, ubicación y nombre del custodio a cargo del activo.

Al menos en forma anual, el departamento de contabilidad o auditoría interna deberá efectuar un inventario físico de P.P.E a fin de conciliar con los registros contables.

En el caso de adquisición de las maquinarias y equipos se debe requerir al proveedor el título de propiedad a nombre de **TORRES INMOBILIARIA TOIN C. LTDA.**

El departamento de contabilidad deberá disponer de un listado completo de los activos, que sirva de soporte del balance general; así mismo llevara un detalle de los activos totalmente depreciados, los cuales se darán de baja de las cuentas del balance y se controlaran en cuentas de orden.

Los activos tangibles que posee la empresa destinados para uso en la producción o suministro de bienes, suministro de bienes y servicios, podrán ser arrendados a terceros o para propósitos administrativos.

Control de los Activos, El Contador debe conciliar los saldos en libros con los respectivos activos físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Toda Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversiones pertenecientes a la entidad será identificado mediante adhesión de código que contendrá el número de control del inventario respectivo, la cual deberá ser colocada y/o fijarla en un lugar visible del bien mueble, la misma que será efectuada por la persona encargada de dichos activos.

**2.11 ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO**

Los impuestos diferidos es el impuesto que se espera pagar o recuperar por las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo para determinar la utilidad fiscal, es contabilizado utilizando el método del balance. El impuesto diferido pasivo se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles y el impuesto diferido activo se registra solo en la medida que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros de impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de balance y reducido en la medida que no sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles, que permitan, que parte o todo el activo sea recuperado.

El impuesto diferido es calculado a las tasas impositivas que se esperan aplicar en el periodo en que el pasivo sea liquidado o el activo sea recuperado. El impuesto diferido es cargado al estado de resultado, excepto cuando se relaciona con partidas que han sido cargados directamente al patrimonio, caso en el cual el impuesto diferido también se maneja en patrimonio.

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensa cuando se tiene legalmente el derecho de compensar frente a la autoridad fiscal lo importes reconocidos en estas partidas y cuando se refieren a impuestos sobre la renta aplicados por la misma autoridad y la compañía tiene la intención de solucionar sus actuales activos y pasivos de impuestos sobre una base neta.

**2.12 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la compañía.

Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones anteriormente descritas, se reconoce como ingreso.

## TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

Los ingresos de efectivos o equivalentes de efectivos, se reconocerán contablemente, en el momento en que sean efectivamente cobrados o sea acreditados en la cuenta de la entidad.

#### **Ventas brutas**

Las ventas se deben segregar perfectamente, en grabadas con IVA, tarifa 12% y tarifa 0%, o la tarifa vigente a la fecha de operación.

#### **Precio Unitario Aprobado**

Solo se considera un cambio de precio oficial, cuando se apruebe una nueva lista de precios, modificación de precios a determinados productos o fijación de precios a productos nuevos sean debidamente aprobados por la Gerencia General.

#### **Descuentos sobre los servicios**

Los descuentos sobre los servicios prestados, deben expresarse en las facturas; como porcentaje de descuento, sobre el monto total facturado o emitirse una Nota de Crédito debidamente autorizada por la entidad de control y estar autorizada por la entidad de control y estar autorizados por la Gerencia General de la entidad.

#### **Ventas netas**

En contabilidad, los ingresos netos se obtendrán por diferencia entre Ingresos Brutos menos Descuento sobre Servicios.

#### **Otros Ingresos**

Con la finalidad de identificar ingresos extraordinarios no propios de la actividad operacional (determinadas en el RUC), se debe reconocer contablemente en otros ingresos extraordinarios, es importante resaltar que algunos ingresos de los señalados en el párrafo anterior pueden provenir de diversas fuentes así como de períodos económicos pasados.

#### **INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS**

Arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo determinado.

El comienzo del plazo del arrendamiento es la fecha a partir de la cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento activo. Es la fecha del reconocimiento inicial del arrendamiento (es decir, el reconocimiento de activos, pasivos, ingresos o gastos derivados del arrendamiento, según proceda).

## TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción económica libre.

Los arrendadores presentaran en su Estado de Situación Financiera, los activos dedicados a arrendamientos operativos de acuerdo con la naturaleza de tales bienes.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado en cuestión.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación del bien, se reconocen como gastos. Los ingresos por arrendamientos (excluyendo lo que se reciba por servicios tales como seguro y conservación) se reconocerán de una forma lineal en el plazo del arrendamiento.

#### **2.13 Cuentas y documentos por pagar**

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado.

Las Cuentas por Pagar se presentarán en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Pasivo Corriente, atendiendo a su exigibilidad con respecto a las demás partidas de este grupo pero de existir saldos en cuentas por pagar que su fecha de cancelación supere el año, éstos se reclasificarán en el Estado de Situación Financiera en el largo plazo.

#### **Obligaciones bancarias**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultado durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**Acreeedores corrientes**

Todos los pagos a proveedores se realizaran conforme lo pactado con los Acreeedores, lo cual se debe reflejar en la respectiva orden de compra, y aplicar el correspondiente procedimiento de compras y/o pagos.

La emisión y pago de cheques a proveedores, se la realizara; dentro de la semana los días viernes de 15h00 a 17h00 horas.

**2.14 Beneficios a los empleados**

La Compañía registrará como porción Corriente para provisiones por Beneficios a Empleados, el importe correspondiente devengado sobre el salario de los trabajadores, para afrontar en el período corriente el pago de todos los beneficios estipulados en el Código de trabajo vigente en el Ecuador, estas provisiones se registrarán por el costo incurrido.

La Porción Corriente Provisiones por Beneficios a Empleados por pagar se liquidarán periódicamente conforme se extinga la obligación por disfrute o pago.

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (Jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

**Participación a trabajadores**

La compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

**2.15 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, beneficios de ley a empleados, etc.

La compañía contabiliza el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley del régimen tributario interno. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta es del 23% sobre las utilidades gravadas.

**Acreeedores diversos**

Con la finalidad de facilitar la revisión de los saldos de estas cuentas, se deberán utilizar cuentas específicas, bien identificadas para registrar cualquier deuda que tenga la empresa; sea por créditos, provisiones o cualquier obligación contraída con: Instituciones Financieras, Administración Tributaria, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Empleados, Socios y Proveedores en General.

En caso de finiquito de empleados, se debe liquidar el saldo en el período correspondiente más sus beneficios y días laborados, las cuales se llevarán al costo amortizado.

Los saldos de las cuentas o subcuentas de acreedores diversos, deberán registrar; solo, el valor por cancelar en el período económico corriente, o el período que falté para su cierre, es decir al costo amortizado, siguiendo los requerimientos de la NIC 39.

**2.16 Reconocimiento del gastos y costos**

La definición de gastos incluyendo tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

Los gastos, junto con las garantías y otros costes a incurrir tras la entrega de los bienes, podrán ser valorados con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos ordinarios hayan sido cumplidas. No obstante, los ingresos ordinarios no pueden reconocerse cuando los gastos correlacionados no pueden ser valorados con fiabilidad; en tales casos, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se registrará como un pasivo.

Es responsabilidad de la Gerencia General cumplir y hacer cumplir la presente política para el adecuado control y manejo de gastos de la compañía.

Todos los pagos y gastos deberán ser autorizados por la gerencia general o por un funcionario delegado por la gerencia; dicho proceso deberá contar previamente con el visto bueno de verificación que se han seguido todos los

## **TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

procedimientos apropiados y verificando que la documentación sea la correcta y que cumpla con los requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Todos los pagos sean por: anticipo, abono o cancelación, que se realicen por cualquier medio (Cheque o transferencias electrónicas SAT) deberán ser nominativo a nombre o cuenta del beneficiario (Cliente o proveedor del servicio y/o productos), a excepción de aquellos gastos realizados con fondo fijo de caja.

#### **Remuneraciones**

El contador debe revisar que todas las remuneraciones a pagar sean mensuales y/o quincenales, y que estén en estricto apego a las normas legales vigentes.

Autorización para modificar sueldos en roles. Todo aumento de sueldos y salarios que se modifique en los roles, deberá tener la autorización otorgada por el Gerente General y la firma del jefe inmediato superior del empleado involucrado.

#### **Sueldos y salarios**

Al Departamento de Recursos Humanos le corresponde, el diseño y actualización de la aplicación de la normativa laboral vigente, elaborara los roles de pagos y los remitirá para su contabilización.

#### **Remuneración variable**

El contador verificara que el valor asignado para este pago no sea mayor al monto establecido a cada colaborador.

#### **Vacaciones**

La prima de vacaciones se podrá cobrar o pagar a todo el personal de acuerdo a la norma laboral correspondiente. El Contador General, deberá mensualmente provisionar el valor correspondiente a este beneficio devengado, independientemente al tratamiento de la forma de pago que se convenga con el empleado.

#### **Bonificación por desahucio**

Los valores que causen estas provisiones deberán de estar respaldadas en estudios actuariales, y registrarse mensualmente.

#### **Sobre tiempo (Tiempo Extra)**

Obligatoriamente si las horas de los sobre tiempos superaren las bases grabables permitidas se cancelaran en los roles de pago y conforme las leyes vigente que lo regulan.

Su control y computo de horas deben derivarse de las marcaciones de cada empleado y debidamente autorizado y revisado por el Jefe Respectivo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Provisión de Beneficios Sociales**

El Contador es responsable de verificar que se realicen en estricto apego a la normativa legal vigente.

**Seguridad social**

Se debe registrar por este concepto exclusivamente el aporte patronal, las cuotas del IECE y SETEP en cuentas correspondientes.

**Honorarios personas naturales**

En todo pago de honorarios a personas naturales, deben aplicar las respectivas retenciones en la fuente de porcentaje vigente. Y se adjuntara el respectivo contrato con las indicaciones del trabajo a realizar en los casos que se deriven de obras, mantenimientos, arquitectura y/o de infraestructura.

**Honorarios a personas jurídicas**

Considerando las implicaciones legales, laborales y fiscales que generan este modo de contratación, el Contador será el responsable de aplicar las respectivas retenciones vigentes.

**Facturas por Servicios Comprobados**

El Contador debe verificar que todas las facturas por algún servicio percibido, lleve la firma de certificación de quien lo recibió el servicio, que estén de acuerdo a los términos contratados.

Antes de expedir y autorizar el giro de cheques, por abono o cancelación de un honorario, antes deberán verificar que las correspondientes Comprobantes de Venta y Retención, cumplan con los requisitos legales que determinara la Administración Tributaria.

**Gastos de representación**

En este rubro se registraran todos los gastos por movilización, comunicación y seguridad, que la empresa proporciona, a los ejecutivos de la empresa, los mismos que deben registrarse mensualmente.

**Gastos de oficina (Servicios)**

En este rubro se debe registrar en cuentas perfectamente discriminadas por los servicios que recibe la empresa (Agua, Energía Eléctrica, internet, teléfono, luz, agua, gas, etc.).

**Gastos legales**

Se deberá realizar la contabilización de los gastos y/o remuneración por conceptos legales y los determinados en la ley, para mantener en vigencia los contratos, patrocinios y aceptaciones de impuestos vigentes por los medios de supervisión y control.

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Depreciaciones**

Para la aplicación del gasto o costo por depreciación. El Contador elaborara un informe sobre la cédula del Activo, la misma que será puesta a consideración del Gerente General para su aprobación.

**Otros Egresos**

Los egresos que no corresponden a la actividad operativa de la compañía, se deben registrar como gastos no operacionales.

Los egresos que aun siendo de la actividad del negocio no cumplen con las normas tributarias vigentes, deben ser registrados como no deducibles.

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

La cuenta Efectivo y Equivalente al Efectivo al 31 de diciembre del 2012, estaba constituida de la siguiente manera.

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
BANCOS	\$ 5,553.67	\$ 5,268.66
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b><u>\$ 5,553.67</u></b>	<b><u>\$ 5,268.66</u></b>

**NOTA 4 – ACTIVOS FINANCIEROS**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2011</u>
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ 6,806.16	\$ 7,789.28
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	-	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	\$ 123,030.63	\$ 85,576.82
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 11,556.73	\$ 8,180.00
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	\$ (423.61)	\$ (423.61)
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b><u>\$ 140,969.91</u></b>	<b><u>\$ 101,122.49</u></b>

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a las generadas en la venta de productos comercializados. Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 sumaban \$ 140,969.91 de los cuales el 4.83% son por créditos otorgados a clientes para el 31 de diciembre del 2011 la representación de las cuentas por cobrar clientes es del 7.70 % del total de los activos financieros.

Las cuentas por cobrar clientes se recuperan en el plazo máximo de 30 días por lo que no existe incobrabilidad.

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 4 – SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	\$ 294.00	\$ -
<b>TOTAL DE SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>\$ 294.00</b>	<b>\$ -</b>

Se registrarán anticipos a proveedores que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

**NOTA 5 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA), NETO DE IVA RECAUDADO	\$ 4,998.72	\$ 12,288.25
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>\$ 4,998.72</b>	<b>\$ 12,288.25</b>

En la cuenta de créditos fiscales se registrarán como activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente.

**NOTA 6 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		
MUEBLES Y ENSERES	\$ 21,822.40	\$ 23,330.97
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 3,810.41	\$ 2,301.84
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ (10,716.28)	\$ (10,716.28)
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>\$ 14,916.53</b>	<b>\$ 14,916.53</b>

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 7 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
TERRENOS	\$ 1,214,045.00	\$ 1,214,045.00
EDIFICIOS	2,961,062.85	2,984,392.52
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-	(56,571.28)
<b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b><u>\$ 4,175,107.85</u></b>	<b><u>\$ 4,141,866.24</u></b>

**NOTA 8 – CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2011</u>
LOCALES	\$ 4,803.87	\$ 90.78
<b>TOTAL CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b><u>\$ 4,803.87</u></b>	<b><u>\$ 90.78</u></b>

Todos los pagos a proveedores se realizaran conforme lo pactado con los Acreedores, lo cual se debe reflejar en la respectiva orden de compra, y aplicar el correspondiente procedimiento de compras y/o pagos.

La compañía tiene proveedores nacionales, a los cuales para el 2011 tenía cuentas por pagar que sumaban \$ 90.78 para el 2012 las cuentas por pagar aumentaron a \$ 4,803.87.

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 9 – OTRAS OBLIGACIONES**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2011</u>
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	\$ 8,157.15	\$ 5,317.27
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	-	388.73
CON EL IESS	1,590.04	1,218.49
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	3,392.00	3,044.49
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	7,424.94	11,688.92
<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES</b>	<b><u>\$ 20,564.13</u></b>	<b><u>\$ 21,657.90</u></b>

En el Ecuador mediante el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones en su Art. 37, se busca incentivar la producción nacional y la optimización la prestación de los servicio de las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos grabables. Para el año 2010 la tasa de impuesto a la renta para sociedades es de 25%, para el 2011 de 24%, para período fiscal del 2012 será el 23% y para el año 2013 será de 22%.

**NOTA 10 – CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS**

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2011</u>
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS-RELACIONADAS	5,566.57	7,185.68
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS</b>	<b><u>5,566.57</u></b>	<b><u>\$ 7,185.68</u></b>

TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**NOTA 11 – ANTICIPOS DE CLIENTES**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES	9,668.66	9,988.66
<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b><u>9,668.66</u></b>	<b><u>9,988.66</u></b>

**NOTA 12 – PORCIÓN CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
PORCIÓN CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	11,970.00	11,970.00
<b>TOTAL</b>	<b><u>11,970.00</u></b>	<b><u>11,970.00</u></b>

**NOTA 13 – CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS-RELACIONADAS**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS-RELACIONADAS	23,030.05	\$ 23,130.05
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS-RELACIONADAS</b>	<b><u>23,030.05</u></b>	<b><u>\$ 23,130.05</u></b>

**NOTA 14 – CAPITAL SOCIAL**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	720.00	720.00
<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>	<b><u>720.00</u></b>	<b><u>720.00</u></b>

**TORRES INMOBILIARIAS TOIN CIA. LTDA.**

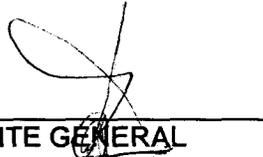
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 15 – IMPUESTO A LA RENTA:**

En el año 2012, se restituyó el impuesto a la renta, por lo que las sociedades deben calcularlo aplicando el porcentaje del 23% sobre la utilidad tributable.

**NOTA 16 – EVENTOS SUBSECUENTES:**

Hasta el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación de estos estados financieros, preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no se han producidos eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los resultados indicados en los mencionados estados financieros.

  
GERENTE GENERAL  
TORRES LOPEZ ALFREDO IVANHORE  
C.I.: 0900937038001

  
CONTADOR GENERAL  
SYLVA MORANTVAN ARTURO  
C.I.: 0906479795001