

Notas a los Estados Financieros

NEGOPALACE

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros al 31 de Diciembre 2012

❖ Información general

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A. es una Sociedad Anónima radicada en territorio Ecuatoriano. El domicilio de su principal centro del negocio es en Baños de Agua Santa , La Floreana 2- 429 a 50 metros de las canchas deportivas, barrio Miraflores Alto. Su capital social está compuesto por las Participaciones de sus socios. Sus actividades principales Comprar, vender o adquirir a cualquier título, toda clase de bienes inmuebles. Intervenir en contratos de compraventa, enajenación, alquiler, arrendamiento, anticresis, corretaje, agenciamiento, administración y representación sin límites de bienes

En este tercer año de funcionamiento , se ha constituido como Compañía, y se ha determinado algunas políticas contables que entrarán en vigencia en el ejercicio inmediato al inicio de sus operaciones normales, en direccionamiento al cumplimiento de sus objetivos sociales.

❖ Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se 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 de los Estados Unidos de Norteamérica.

❖ Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias

El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de bienes se reconocerá cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por la Sociedad.

❖ 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.

❖ **Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Muebles y Enseres .- Todos aquellos muebles que estén al servicio de la compañía tanto en la parte industrial y administrativa constituyen activos fijos.

Los cuadros , obras de arte, artículos de lujo , adornos, ceniceros , libros y otros muebles accesorios dada la naturaleza de los mismos, no constituyen activos fijos

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 lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

ACTIVO FIJOS	PORCENTAJE
Muebles y Enseres	10 por ciento

❖ **Activos intangibles**

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización 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, planta y equipo, activos intangibles; para determinar si existen indicios de que tales 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.

❖ **Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la Compañía. Todos los demás arrendamientos se clasificarán como operativos.

❖ **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, 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 reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

❖ **Cuentas comerciales por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

❖ **Sobregiros y préstamos bancarios**

Los gastos y costos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo, y en relación con las vigentes en el sector bancario y financiero, así como el límite tope fijado por el Banco Central del Ecuador 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. Todo el personal a tiempo completo vigente del Rol de Pagos.

Nota 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Constituye el efectivo, y el disponible en cuentas corrientes bancarias, las cuales se encuentran conciliadas y cuya disponibilidad es inmediata.

Código	Partida - Cuenta	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.1.2.01	BANCO AUSTRO CUENTA CTE 0418011238	883,63	880,59

- **Banco del Austro Cta. Cte. No. 0418011238.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable debidamente conciliado en módulo del sistema y según los estados de cuenta y/o cortes bancarios correspondientes.

Nota 4 ACTIVOS FINANCIEROS

Activo financiero es el derecho que tiene quien lo posee, a recibir del emisor flujos futuros de efectivo.

4.1 Documentos y cuentas por cobrar

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.1.02.03	CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	40822,06	-
1.1.02.03.01	OPERPALACE	22320,00	-
1.1.02.03.02	LUNA TOUR	18502,06	-
1.1.3	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	-	39,413.96
1.1.3.01	CLIENTES	-	8800,00

- **Operpalace.-** El saldo que se refleja en el balance al 31 de Diciembre 2011 corresponde al saldo contable de cuenta por cobrar a la empresa Operpalace que será liquidado en el 2012.
- **Luna Tour .-** El saldo que se refleja en el balance al 31 de Diciembre 2011 corresponde al saldo contable de cuenta por cobrar a la empresa Operpalace que será liquidado en el 2012.

- **Clientes.-** El saldo que se refleja en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable de clientes; sustentado de acuerdo a los Estados de cuenta y reporte de clientes por cobrar a esa fecha según el módulo del sistema.

Nota 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y se esperan usar durante más de un periodo.

Al momento no se ha realizado una revaluación de todos los activos en los que se considere una vida expectante diferente a la que se lleva en libros y por consecuencia su depreciación es igual a lo que la Ley de Régimen Tributario Interno ha establecido.

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.2.03.10	MUEBLES Y ENSERES	-	20,831.99
1.2.02.02	TERRENOS	1,167,241.22	1,167,241.22

- **Muebles y enseres.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde a la adquisición nuevas de los mismos.
- **Terrenos.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde a el valor del costo histórico de adquisición.

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
1.2.03.13	DEP.ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-	-694.40

- **Depreciación Acumulada de Muebles y Enseres.-** La depreciación se realiza en línea recta o por los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, cuyo porcentaje es del 10% a diez años, en el caso de realizar un revaluación de activos se debe tener el informe de un perito y/o un profesional en la materia, en base a la vida expectante y al costo beneficio de los mismos.

Nota 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
2.1.01	CUENTAS POR PAGAR	1994,97	-
2.1.01.01	PROVEEDORES LOCALES	1994,97	-
2.1.4	CUENTAS POR PAGAR	-	149,157.44
2.1.4.01	PROVEEDORES	-	1,030.21
2.1.4.02	PROVEEDORES NACIONALES	-	148,127.23
2.1.4.02.01	CURRAT OLIVER	-	107,482.90
2.1.4.02.02	LUNA CARMEN	-	38,470.00
2.1.4.02.04	LUNA RUNTUN CIA LTDA	-	2,174.33

- **Proveedores Locales.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable de cuentas por pagar a proveedores actuales y anteriores; sustentado por el modulo del sistema vigente a esa fecha.

Nota7.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
2.1.5.02	RETENCIONES DE IVA	-	854.68
2.1.5.02.04	IMPUESTO IVA POR PAGAR	-	854.68
2.1.5.03	RETENCIONES EN LA FUENTE	-	199.79
2.1.5.03.16	IMPUESTO FUENTE POR PAGAR	-	199.79

- **Retención en la fuente.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable de Retenciones por pagar del Impuesto a la Renta y sustentado por el módulo de compras a proveedores vigente a esa fecha; las

declaraciones mensuales enviadas; así como los anexos transaccionales enviados debidamente al SRI.

- **IVA en ventas por pagar corriente y (mes siguiente).**- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al IVA que se difiere su pago y liquidación en el mes siguiente y sustentado por el módulo de ventas a clientes del mes; las declaraciones mensuales enviadas; así como los Anexos de Compras enviados debidamente al SRI.

Nota 8.- OBLIGACIONES CON EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS

Código	Partida - Cuenta	Diciembre 2011	Diciembre 2012
2.1.5.07	APORTE PERSONAL Y PATRONAL	-	749.12
2.1.5.11	PRESTACIONES SOCIALES	-	1,436.30
2.1.5.11.01	DECIMO TERCER SUELDO	-	292.80
2.1.5.11.02	DECIMO CUARTO SUELDO	-	1,143.50

- **Aporte Personal 9,35% por pagar y Aporte Patronal 12,15% .-**El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo contable del Aporte Personal por pagar y sustentado por los roles de pago que se emiten mensualmente; así como las planillas del IESS debidamente generadas.

Nota 9.- CUENTAS Y PRESTAMOS POR PAGAR

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
2.2.1.01	INTERESES POR PAGAR		20,520.00
2.2.1.02.01	GUICOZ NICOLE		641,250.00
2.2.1.02.03	ROBERTO MASTALIR	-	282,000.00

- **Intereses por Pagar.**- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo neto contable, según los reportes de cuentas por pagar y que cuyo saldo se debe al interés que se calcula por el préstamo de los Señores. Roberto Mastalir y SraGuicoz Nicole.
- **Préstamos por Pagar.**- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al saldo neto contable, según los reportes de cuentas por pagar y que cuyo saldo se debe al préstamo de los Señores. Roberto Mastalir y SraGuicoz Nicole.

Nota 10.- PATRIMONIO NETO

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
3.1	CAPITAL SUSCRITO	800	800
3.1.01	OLIVIER CURRAT	792	792
3.1.02	ALVAREZ PEREZ CARLOS ENRIQUE	8	8

- **Capital suscrito o asignando.**-El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al capital inicial de Constitución de la Compañía y que comprende en aportaciones de los socios.

Nota 11.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
4.1.1	INGRESOS OPERACIONALES	-	71,090.87
4.1.1.01	ARRIENDO HOTEL	-	70,229.69
4.1.1.02	SERVICIOS PROFECIONALES	-	526.27
4.1.1.03	OTROS INGRESOS	-	334.91

- **INGRESOS OPERACIONALES %.**- El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al valor de Arriendo de Hotel, Servicios Profesionales y Otros ingresos.

Nota .12- GASTOS OPERATIVOS

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
6.2.1	GASTOS OPERATIVOS	-	24,583.60
6.2.1.37	MANTENIMIENTO DEL HOTEL	-	350.00
6.2.1.44	HONORARIOS PROFESIONALES		3,287.80
6.2.1.45	SERVICIOS PRESTADOS	-	5,514.29
6.2.1.48	SUMINISTROS-OFICINA		31.07
6.2.1.55	IMPUESTOS/ MUNICIPIOS	-	3,925.60
6.2.1.56	CONTRIBUCIONES SUPER CIAS.		959.85
6.2.1.57	GASTOS LEGALES	-	165.45
6.2.1.64	AGUA POTABLE		755.14
6.2.1.69	COMBUSTIBLES	-	8,900.00

- **GASTOS OPERATIVOS.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde a el valor de Gastos Operativos, sustentado por el módulo de resumen venta de artículos y que se registra de manera mensual.

Nota 13.- GASTOS FINANCIEROS

Código	Partida	Diciembre 2011	Diciembre 2012
6.2.1	GASTOS FINANCIEROS	-	20,570.56
6.3.1.02	COMISIONES BANCARIAS	-	28.93

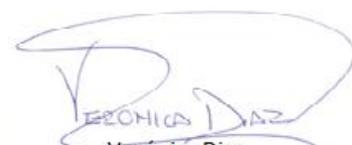
6.3.1.03	INTERESES POR PRESTAMOS		20,520.00
6.3.1.04	INTERESES PAGADOS	-	21,63

- **GASTOS FINANCIEROS.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde a el valor de Gastos Financieros, sustentado por el módulo de resumen venta de artículos y que se registra de manera mensual.

Nota 14.- RESULTADO DEL PERÍODO

Partida - Cuenta	Diciembre 2011	Diciembre 2012
UTILIDAD DEL PERÍODO	-	4,519.35

- **Utilidad del Período.-** El saldo que se muestra en el balance al 31 de Diciembre 2012 corresponde al valor de utilidades acumuladas a la fecha.

 Carlos Alvarez GERENTE GENERAL	 Verónica Diaz CONTADOR
---	--