

**INMOBILIARIA JAVERICO S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**1. OPERACIONES**

**INMOBILIARIA JAVERICO S.A.**, se constituyó mediante escritura pública el 25 de Noviembre de 1985 en la ciudad de Guayaquil-Ecuador.- La actividad principal de La Compañía es dedicarse a la comercialización de programas de contabilidad y en general todo cuanto se relacione con este tipo de actividad pudiendo para el efecto comprar y vender a personas naturales y jurídicas. El plazo de esta sociedad es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de su escritura de constitución en el Registro Mercantil.

La contabilidad y la presentación de los estados financieros de La Compañía, se expresa en dólares americanos, por cuanto se incorporó desde el año 2000 el dólar de los Estados Unidos de Norte América como la moneda oficial en la República del Ecuador. La Compañía no es contribuyente especial. Los estados financieros de la compañía **INMOBILIARIA JAVERICO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 se aprobaron para su emisión por la Administración de la Compañía, el día 25 de marzo del 2013.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF para PYMES (año de transición 2011). Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 se presentan de acuerdo a las NIIF para Pymes.

**2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### 3.- TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

#### 3.1. Base de la transición a las NIIF

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

La fecha de transición inicial es el 1 de enero del 2011. La Compañía ha preparado su balance de apertura bajo NIIF para las PYMES a dicha fecha.

De acuerdo a la Sección 35 de las NIIF para las PYMES, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF para PYMES.

### 4.- EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012, el dinero de libre disponibilidad de la Compañía consistía en: valores en efectivo en caja de la Compañía por US\$ 5.195,56

### 5.- ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, los activos corrientes consistían en:

Clientes	7.185,60
Crédito Tributario IR	545,17
	<u>7.730,77</u>

### 6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los saldos de las propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión, al 31 de diciembre del 2012 era de US\$ 12.084,79

### 7.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El saldo de las obligaciones con instituciones financieras al 31 de diciembre del 2012 ascendía a US\$ 1.501,98

### 8.- OTROS OBLIGACIONES Y PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de las otras obligaciones y pasivos corrientes son de US\$ 3.812,12

### 9.- PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre del 2012 el Capital Social de la Compañía es de **US \$ 800,00**; la composición del Capital social es como sigue:

Ramos Villacis Victor Emilio	US\$	792,00
Cruz Vergara Lincoln Andres	US\$	8,00

## **10.-IMPUESTO A LA RENTA**

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LORTI) reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que 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 gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el año 2011, 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351, de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) en la que se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la renta.

## **11.- CODIGO ORGANICO DE LA PRODUCCION, COMERCIO E INVERSIONES (COPCI)**

En el Suplemento de Registro Oficial No. 351, del 29 de Diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y establece, reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta, fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destine a la adquisición de activos de riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior de un año
- e) La fórmula del anticipo cambia para comercializadores y distribuidores de combustibles para el sector automotor: en lugar del 0,4% de los ingresos se calculará el 0,4% sobre el total de margen de comercialización.
- f) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.

- g) Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que no se encuentren en paraísos fiscales son deducibles y no se sujetan a retención en la fuente.
- h) Están exonerados del Impuesto a la Renta los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- i) Hasta el 2013, no estarán sujetos a retención del Impuesto a la Renta, los pagos al exterior realizados por empresas públicas, por concepto de prestación de servicios necesarios, dentro de sectores estratégicos, para la ejecución de obras prioritarias.
- j) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- k) Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de impuesto a la Renta, hasta por 5 años calculando intereses, siempre que las acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el impuesto a la Renta en el mes siguiente.
- l) Se exonera del Impuesto a la Salida de Divisas los pagos realizados al exterior por concepto de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras del exterior, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones del Código de la Producción, excepto instituciones del sistema financiero nacional y pagos realizados a partes relacionadas o paraísos fiscales; y, operadores de ZEDE, por importaciones relacionados con su actividad y créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con plazo mayor a un año para el desarrollo de inversiones.

## **12.-PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

En el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004, se publicó la reforma al reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre del 2004 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el art. 4 del Reglamento para la Aplicación de la ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentaran en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencias e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor de dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el art. 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

El Director General del Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de abril del 2008 emitió la resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan

efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulado superior a US \$ 1.000.000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Mediante resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el R.O. No. 324 del 25 de abril del 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGECGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior –incluyendo paraísos fiscales– sean superiores a US\$ 3.000.000 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre US\$ 1.000.000 y US \$ 3.000.000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a US \$ 5.000.000 deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Ley de Régimen Tributario Interno publicada en el suplemento del R.O. No. 94 del 23 de diciembre del 2009 establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencias los sujetos pasivos que:

- Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- NO mantengan suscrito con estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Adicionalmente, la resolución NAC-DGECGC11-00029, publicada en el R.O. No. 373 del 28 de enero del 2011 establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el R.O. No. 209 del martes 8 de junio del 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor de dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multas de hasta US \$ 15.000.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

### **13.-HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación de los estados financieros 30 de abril del 2013; se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía no tiene un efecto importante sobre los estados financieros; y, del cual se cumplió oportunamente con su implementación y presentación; los describe a continuación:

#### **1. SERVICIO DE RENTAS INTERNAS -REGISTRO DE ACCIONISTAS, PARTICIPES O SOCIOS**

La resolución del SRI No. NAC-DGERCG11-00393, publicada en el R.O. No. 567 de fecha 31 de octubre del 2011, reformada por la resolución No. NAC-DGERCG11-00426, publicada en el R.O. 599 del 19 de diciembre del 2011, establece la obligación de los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, de conformidad con la definición del art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno, de determinar el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, participes o socios, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el referido acto normativo que establece: *“todas las sociedades, según la definición del art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno, que*

*a partir del 1 de enero del 2011, sus socios, accionistas o participes, constituyentes o beneficiarios, hayan sido sociedades domiciliadas en el exterior, deberán actualizar su información societaria en los términos y medios que señala la presente resolución, de manera obligatoria hasta el último día del mes de diciembre del presente año";* posteriormente con la resolución NAC-DGERCG12-00013 del SRI se amplía el plazo hasta enero del 2012.

La Compañía presentó el Registro de Accionistas, Participes o socios, el día 28 de mayo del 2012; manteniendo en sus registros contables la fe de presentación debidamente sellada y firmada por los funcionarios del SRI.

## **2. MINISTERIO DE RELACIONES LABORALES – SALARIO DIGNO**

Con el acuerdo No. 005 del Ministerio de Relaciones Laborales, se establece el procedimiento para el cálculo, pago y control de cumplimiento de la compensación económica para el salario digno publicado en el R.O. No. 629 del 30 de enero del 2012; a continuación incluimos los arts., más importantes del acuerdo antes mencionado:

Art. 1. Se determina como compensación para el salario digno el monto de US\$ 368,05 para el año 2012; monto determinado dividiendo el costo promedio de la canasta familiar del año 2012, para el número de perceptores del hogar determinados por el INEC.

Art. 2. La compensación económica se define entre diferencia del valor del salario digno determinado en el Art. Anterior y el ingreso mensual percibido por el trabajador, de acuerdo a los componentes establecidos en el art. 9 del COPCI durante el año 2012.

Art. 4. La liquidación para el pago de la compensación económica del año 2012 se hará hasta el 31 de diciembre de ese año y se pagara a los trabajadores hasta el 31 de marzo del año 2013 por una sola vez; para el cual el empleador destinara hasta el 100% de las utilidades correspondientes al año 2012, de acuerdo al art. 2; además

Art. 5. Todos los empleadores tienen que llenar y completar el Informe Empresarial sobre participación de utilidades 2012 en la página web del Ministerio de Relaciones Laborales identificando a los trabajadores que deben recibir la compensación económica del salario digno.

Art. 6. De no realizarse el pago de la compensación económica, el empleador será sancionado con un valor igual al 25% de la compensación económica no pagada a los trabajadores, en la forma y medios que el Ministerio lo establezca, sin perjuicio del correspondiente pago de la compensación a la cual está obligado.

## **3. SERVICIO DE RENTAS INTERNAS – PRESENTACION DEL ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO**

Con la resolución del SRI No. NAC-DGERCG12-00001, publicada en el R.O. No. 618 de fecha 13 de enero del 2012, se resuelve la obligación de presentar el "Anexo Transaccional Simplificado" con la información mensual relativa a las compras o adquisiciones, ventas o ingresos, exportaciones, comprobantes anulados y retenciones a todos los sujetos pasivos.

La información debe ser enviada a través de internet hasta el último día del mes subsiguiente al que corresponde la misma o entregarse en las direcciones regionales de acuerdo con el calendario puesto en consideración de acuerdo con el 9no. Dígito de Registro Único del Contribuyente.

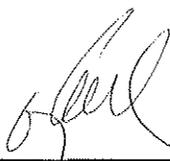
Para la presentación de la información mensual a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio del 2012 se efectuara de conformidad con el siguiente calendario del 2012: enero y febrero se declara en junio; marzo y abril se declara en julio; y, abril y mayo se declara en agosto.

A partir del mes de julio del 2012 presentaran el Anexo Transaccional Simplificado en los plazos antes mencionados. La compañía ha cumplido con la oportuna presentación mensual del Anexo Transaccional Simplificado ante el Servicio de Rentas Internas.

Con la resolución del SRI No. NAC-DGERCGC12-00296, publicada en el R.O. No. 720 de fecha 8 de junio del 2012, también se obliga a los agentes de aduanas definidos como tales en el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones a presentar el "Anexo Transaccional Simplificado" únicamente mientras la persona conserve su licencia para ejercer la actividad de Agente de Aduana.

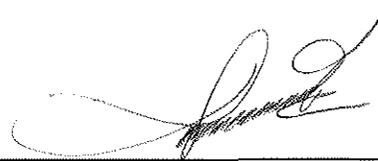
Con la resolución del SRI No. NAC-DGERCGC13-00071, publicada en el R.O. No. 817 de fecha 22 de febrero del 2013, define la presentación del "Anexo Transaccional Simplificado" de los meses de enero a diciembre del año 2013 de acuerdo al último día del respectivo mes, de acuerdo al calendario adjunto:

<u>Periodo Fiscal</u>	<u>Mes a Presentar</u>
Enero y Febrero del 2013	Agosto 2013
Marzo y Abril 2013	Agosto 2013
Mayo y Junio 2013	Septiembre 2013
Julio y Agosto 2013	Octubre 2013
Septiembre 2013	Noviembre 2013
Octubre 2013	Diciembre 2013
Noviembre 2013	Enero 2014
Diciembre 2013	Febrero 2014



**GERENTE GENERAL**

Nombre: Haro Guerra L. Antonio  
CI/RUC: 0903955201



**CONTADOR**

Nombre: Vaca Cazola Lucia  
RUC: 0907768022001