

INVERSIONES INMOBILIARIAS ALANDRA S.A.

Notas explicativas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2012

Nota 1. BASES LEGALES DE CONSTITUCIÓN

INVERSIONES INMOBILIARIAS ALANDRA S.A. (en adelante "la Compañía"), se constituyó en la ciudad de Quito mediante Escritura Pública otorgada el 23 de marzo de 1992, e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de abril de 1992 No. 668, Tomo 123. Su capital actual es de USD 800,00 dólares americanos y está dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 dólar americano cada una. El aumento al capital actual fue aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 5028 de 13 de diciembre de 2008 y fue inscrita en el registro Mercantil el 22 de febrero de 2009 con el No. 499, Tomo 139.

El plazo de duración de la empresa va hasta el 3 de abril de 2042.

Nota 2. OBJETO SOCIAL

La compañía tiene por objeto social: la prestación de servicios de remotorización, repotenciación, readecuación, montaje y mantenimiento de motores, máquinas y equipos, así como la limpieza y todo servicio técnico afín.

Nota 3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

3.1 Base de preparación y presentación

Los estados financieros de la compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Más adelante se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

3.2 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los presentes estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se presentaron de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

3.3 Base de medición y presentación

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

3.4 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

3.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del año 2012.

3.6 Aprobación de los estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 fueron preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, correspondiendo su aprobación a la Junta General Ordinaria de Accionistas.

3.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

3.8 Ingresos y Costos por Venta

Se registran con base a la emisión de la factura a los clientes y la entrega del servicio.

3.9 Ingresos

Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la transferencia de bienes y servicios.

3.10 Propiedad, planta y equipo

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan con arreglo a las normas y disposiciones o resoluciones emanadas por autoridad competente, que sean aplicables.

Para la adaptación a la NIIF, se avaluarán los bienes en base a los mecanismos aplicables para PYMES, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo, será un incremento o disminución en el valor neto, cuyo efecto se registrará en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinarán sobre la base de los años de vida útil establecidos, según párrafo 50 de NIIF 16. Para PYMES aplica la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.ICI.CPA.IFRS.11.015 de diciembre 30 de 2011.

La vida útil estimada de las propiedades se aplica de acuerdo a la ordenanza municipal 152, párrafo III, Factores de Corrección del Valor de la Construcción y Adicionales, Art. III... (189). Casa de ladrillo y bloque:

- Vida útil 40 años
- Valor residual 5%

3.11 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

3.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados del año en función a lo dispuesto en la ley.

3.13 Intereses ganados

Se llevan a resultados de acuerdo a lo causado en el período.

3.14 Impuesto a la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

3.15 Beneficios de corto plazo

Corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondos de reserva; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.16 Beneficios de largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de su retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El

valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 5%.

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

3.17 Provisiones corrientes y no corrientes

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3.18 Reconocimiento de Costos y gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.19 Distribución de dividendos

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la compañía, cuando exista utilidad.

3.20 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% (, de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para capitalizar a ñla Compañía o para absorber pérdidas netas anuales.

Nota 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los valores efectivos, sobre los cuales la compañía podría disponer sin ninguna restricción, se detallan a continuación. Los saldos inmóviles depositados en cuentas corrientes, de acuerdo a la ley ganan intereses en tasas variables.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Efectivo y Bancos	4.994,22	5.158,20
	4.994,22	5.158,20

Nota 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Este grupo se descompone en las siguientes cuentas:

Descripción	2012	2011
Crédito tributario iva	0,00	253,40
Crédito tributario renta	0,00	70,06
	-	323,46

Nota 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El saldo de este grupo, fue materializado mediante la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.ICI.CPA.IFRS.11.015 de diciembre 30 de 2011

Descripción	2012	2011
Terreno	3.259,58	3.259,58
Ajuste Aplicación NIIF	716.928,42	
TOTAL TERRENOS	720.188,00	3.259,58
EDIFICIOS		
Ajuste Aplicación NIIF	207.588,80	0
TOTAL EDIFICIOS	207.588,80	0

	927.776,80	3.259,58
(- Depreciación acumulada	-17.928,12	0
VALOR NETO EN LIBROS	909.848,68	3.259,58

En cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, emitido por la Superintendencia de Compañías, realizó la transición a las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF), cuyo período de transición fue del 1 de enero al 31 de diciembre

del 2011, iniciando con su aplicación total el 1 de enero del 2012, en concordancia con el Art. 1 de la mencionada resolución.

Para actualizar el valor de los terrenos y edificio, la Compañía consideró procedente tomar como base el avalúo catastral emitido por el I. Municipio de Quito, cuya diferencia entre el registro en libros y la carta predial, se refleja en esta nota.

La depreciación acumulada a la misma fecha correspondía a los rubros de Edificios.

Nota 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

El saldo proviene de cuentas por pagar por préstamos de accionistas para cubrir gastos corrientes.

<i>Descripción</i>	2012	2011
Cuentas por pagar accionistas	19.739,73	6.612,23
	<u>19.739,73</u>	<u>6.612,23</u>

Nota 8. PATRIMONIO

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

De conformidad con el artículo 297 de la Ley de Compañías, la empresa deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto a la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Las cuentas patrimoniales, están integradas, al cierre de este ejercicio, como sigue:

<i>Descripción</i>	2012	2011
Capital social	800,00	800,00
Aportes Futuras capitalizaciones	-	8.757,93
Superavit por aplicación NIIF	924.517,22	-
Reserva Legal	-	-
Utilidades acumuladas	-	-
Pérdidas acumuladas	(16.716,44)	(5.105,88)
Resultado del ejercicio	(13.497,61)	(2.323,04)
	895.103,17	2.129,01

Nota 9. INGRESOS

La compañía no ha generado ingresos durante el ejercicio económico 2012.

Nota 10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE, PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

La compañía durante el ejercicio económico 2012 no generó impuesto a la renta por pagar.

Dicha determinación fue como sigue:

	2012	2011
INGRESOS	0,00	0,00
COSTOS Y GASTOS	13.497,61	2.323,04
RESULTADOS (UTILIDAD)	-13.497,61	12.497,20
Participación trabajadores utilidad	0,00	0
Gastos no deducibles	0,00	0,00
Utilidad grabable	-13.497,61	10.437,27
Impuesto a la renta	0,00	0,00

Nota 11. DETERMINACION DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA 2013

Base legal: Artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno; artículo 76 y 77 del Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno. Es la suma matemática del 0.2% del patrimonio total, + 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del Impuesto a la Renta, + 0.4% del activo total + 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Para este cálculo hay que tomar en cuenta lo siguiente:

- Se deberá incluir dentro de los activos de las arrendadoras mercantiles los bienes dados por ellas en arrendamiento mercantil
- Las instituciones sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros y cooperativas de ahorro y crédito y similares, no considerarán en el cálculo del anticipo los activos monetarios.
- No se considerará el valor del terreno sobre el que desarrollen actividades agropecuarias.
- No se considerará para el cálculo las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con relacionadas.

El anticipo constituye crédito tributario para el pago de Impuesto a la Renta y se lo pagará en dos cuotas en los meses de julio y septiembre de acuerdo al noveno dígito del RUC o cédula.

CONCEPTO	BASE	%	VALOR
Total Activos	914.842,90	0,40%	3.659,37
Total Ingresos	0,00	0,40%	0,00
Total Patrimonio	895.103,17	0,20%	1.790,21
Total Gastos	13.497,61	0,20%	27,00
TOTAL ANTICIPO DETERMINADO			5.476,57
VALOR DE CADA CUOTA			2.738,29