

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2012

NOTA 1 INFORMACIÓN GENERAL.-

1.- NATURALEZA JURÍDICA.

INMOBILIARIA ANALIA C.LTDA., Compañía constituida desde 24 de Enero de 1974, de acuerdo a las leyes vigentes, que opera dentro del sistema empresarial y que se halla bajo la supervisión de la Superintendencia de Compañías, el domicilio legal de la compañía es en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Parroquia Tarqui, lotización Santa Adriana, ubicada en la calle Juan Tanca Marengo s/n° solar 2 manzana 5 Edificio Frenoseguro, Km.5.5.

La actividad principal de la Compañía es el arrendamiento de locales y oficinas de los edificios de su propiedad.

2.-BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS.

Los estados financieros han sido preparados con apego a las disposiciones legales, reglamentarias y normativas emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas del Ecuador, aplicando las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), relacionadas con esta actividad, según lo dispuestos por los entes de control de que se adopten para las empresas denominadas PYMES a partir del ejercicio económico 2012.

Las principales políticas y prácticas contables de la Entidad son las siguientes.

CLASIFICACIÓN Y CONTABILIZACIÓN

La fuente de registro de las obligaciones y los resultados económicos están clasificados y contabilizados en forma ordenada para que puedan ser verificables.

UNIDAD MONETARIA

De acuerdo con disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la entidad es el Dólar norteamericano, utilizado en el Ecuador.

PERIODO CONTABLE

La entidad tiene definido por estatutos efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir Estados Financieros de propósito general una vez al año, al 31 de diciembre.

3.- EFECTOS Y CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LA INFORMACIÓN CONTABLE

Con relación al año 2011 nuestro activo depreciable se ve disminuido en \$ 3,753.25 por la venta de un terreno.

**INMOBILIARIA
ANALIA Cia. Ltda.
GUAYAQUIL-ECUADOR**

**NOTA 2
ACTIVOS**

1. RELATIVAS A LA VALUACIÓN

PROVISIONES

DEPRECIACIONES DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Para realizar el cálculo de las depreciaciones anuales se ha cumplido con lo dispuesto por la Ley, que se refiere a que para los activos fijos inmuebles debe ser del 5% anual, para las instalaciones 10%, para los equipos de cómputo y software 20%.

2. RELATIVAS A SITUACIONES PARTICULARES

DISPONIBILIDADES

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por liquidez tienen una disponibilidad inmediata, como el efectivo y cuentas por cobrar.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFFECTIVO

Las actividades de operación del Estado de Flujo de efectivo se preparan conforme al método Directo y para este propósito se considera como efectivo y equivalente de efectivo al rubro de disponibilidades y los depósitos a la vista, cerrando el periodo 2012 con \$1970.09.

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

Partiendo del concepto que se considera como crédito, los anticipos a proveedores en el balance, esta cuenta reflejan los valores anticipados por la compra de bienes inmuebles y por ser la política de pagos mensuales sin haberse efectuado la entrega de los bienes adquiridos.

El saldo al cierre del periodo contable asciende a \$181.096,80

VALORACION DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este rubro se clasifica con los valores que adeudan los inquilinos por concepto de los bienes inmuebles arrendados.

Quedando un saldo al 31 de Diciembre de \$4.240,90.

DEL ACTIVO FIJO.- Los valores expuestos son los mismos que constan en nuestro Balance anual, que no han sufrido ninguna variación debido a que no han sido revaluados, por considerar que no era necesario, ya que su valor está plenamente justificado.

DEL ACTIVO FIJO		
ACTIVO NO DEPRECIABLES		
TERRENOS CANTÓN GUAYAQUIL		
SANTA ADRIANA.-	69-0015-001-0000-0-0	\$ 2,194.26
	69-0015-002-0000-0-0	\$ 9,256.95
	69-0015-003-0000-0-0	\$ 18,945.08
	69-0014-008-0000-0-0	\$ 600.00
	69-0014-009-0000-0-0	\$ 481.25

INMOBILIARIA
ANALIA Cía. Ltda.
GUAYAQUIL-ECUADOR

LUQUE Y MACHALA	10-0013-007-0000-0-0	\$ 90,000.00
PORTETE Y LA 9na	13-0112-005-0000-0-0	\$ 5,415.27
VIA DAULE KM 12.-	1258-0039-008-0000-0-0	\$ 5,041.98
	1258-0039-009-0000-0-0	\$ 1,200.00
AVE. DOMINGO COMIN	47-0001-004-0000-0-0	\$ 49,896.52
	47-001-003-0000-0-0	\$ 35,660.94
<u>TERRENOS CANTÓN DURÁN</u>		
AUTOPISTA DURAN	6-84-37-4-0-0	\$ 192.30
AVEN. NICOLAS LAPENTI	9-259-15-000	\$ 1,372.50
	9-259-4-000	\$ 33,000.00
	9-259-16-000	\$ 84,000.00
<u>TERRENOS CANTÓN LA LIBERTAD</u>		
CALLE 7ma.S/N SOLAR 1	1-13-001-01	\$ 20,556.82
	1-13-001-02	\$ 65,443.18
<u>TERRENOS CANTÓN SANTA ELENA</u>		
SAN JOSE	204-012-01-00-00	\$ 3,881.69
<u>TERRENOS CANTÓN PLAYAS</u>		
PLAYAS	092-15-0010-18700-300	\$ 31,167.00
	092-15-003-07-10-016	\$ 11,250.00

<u>DEL ACTIVO FIJO</u>		
<u>ACTIVO DEPRECIABLES</u>		
<u>EDIFICIOS CANTÓN GUAYAQUIL</u>		
SANTA ADRIANA.-	69-0015-001-000 -0-0	\$ 9,751.87
	69-0015-002-0000-0-0	\$ 8,695.22
PORTETE Y LA 9na	13-0112-005-0000-0-0	\$ 79,421.00
VIA DAULE KM. 12.-	58-0039-008-0000-0-0	\$ 33,807.70
CONDominio LUNA (DEPARTAMENTO)	52-0064-011-0000-2-2	\$ 28,739.83
CONDominio LUNA (PARQUEO)	52-0064-011-0000-1-5	\$ 466.00
LUQUE Y MACHALA -	10-0013-007-00000-0-0	\$ 103,200.00
<u>EDIFICIOS CANTÓN DURÁN</u>		
AUTOPISTA DURÁN	6-84-37-4-0-0	\$ 1,372.50
AVE. NICOLAS LAPENTI (2)	9-259-4-000	\$ 92,954.39
AVE. NICOLAS LAPENTI (3)	9-259-15-000	\$ 53,333.34
AVE. NICOLAS LAPENTI (4)	9-259-16-000	\$ 53,333.33
<u>EDIFICIO CANTÓN LA LIBERTAD</u>		
AVE. 12 PRINCIPAL-	4-27-035-01-02-09	\$ 12,208.46

INMOBILIARIA
ANALIA Cía. Ltda.
GUAYAQUIL-ECUADOR

NOTA 3
PASIVOS

OPERACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Es de conocimiento que cuando una entidad registra en su contabilidad operaciones con Instituciones Financieras, se deben revelar atendiendo a los criterios de origen, plazo pactado y operación que provee el financiamiento, razones que tuvieron para proceder al endeudamiento.

Las obligaciones financieras a diciembre 31 de 2012, registran un saldo por \$ 83.989.79, las mismas que fueron adquiridas el 13 Diciembre 2011 con el Banco Bolivariano y el 28 Diciembre 2011 con la Sociedad Financiera Interamericana que representan el 17.403% del pasivo.

El endeudamiento se produjo para la adquisición de bienes Inmuebles, no registrados en su totalidad por lo antes explicado en la cuenta de Anticipo a Proveedores.

CUENTAS POR PAGAR

El valor que se encuentra en esta cuenta es lo referente a todos acreedores que por facturas de artículos para el mantenimiento de nuestros locales; también consta los valores que nos da como préstamo nuestro principal acreedor que es Frenoseguro Cia Ltda.

DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Constan todos los valores que los inquilinos depositan por adelantado al momento que deciden tomar por arrendamiento un local Comercial de la Inmobiliaria, este valor normalmente es de dos meses del canon de arrendamiento.

INTERESES POR PAGAR

En esta cuenta consta el valor de los intereses que se tiene por pagar a la compañía Frenoseguro Cía Ltda por los valores que nos ha facilitado en calidad de préstamo durante el año 2012, el mismo que se refleja en la Cuenta por Pagar Proveedores, este valor asciende a \$19.197.44.

OBLIGACIONES FISCALES

Valores pendientes de pago al SRI, por concepto de las declaraciones correspondientes al mes de Diciembre, las cuales suman un total \$1.753.82.

PASIVO A LARGO PLAZO

La compañía adeuda a los accionistas los dividendos de los años anteriores que no han sido cancelados, valor que suma \$ 112.119.21.

NOTA 4
PATRIMONIO

La compañía mantiene el porcentaje de su patrimonio igual a los años anteriores, por lo tanto no hay variación que reportar, lo cual se demuestra en cuadro explicativo siguiente:

**INMOBILIARIA
ANALIA Cía. Ltda.
GUAYAQUIL-ECUADOR**

DESCRIPCION	DICIEMBRE 2011	DICIEMBRE 2012	Variación \$	Participación %
RENATO AGUILAR MARZO	262.28	262.28	0	33.00%
RUY AGUILAR MARZO	260.52	260.52	0	33.00%
INMOBILIARIA ANAGUIMAR	260.52	260.52	0	32.00%
SRA. MARIA LUISA DE VELASCO	16.68	16.68	0	2.00%
TOTAL	800.00	800.00		100.%

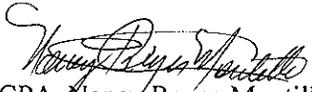
**NOTA 5
INGRESOS**

Los ingresos en este periodo fiscal se deben específicamente a la actividad principal a la que se dedica la compañía Inmobiliaria siendo estos los pagos efectuados por nuestros inquilinos, el evento generado de manera extraordinaria es debido a la venta de un bien.

Los ingresos de la compañía presentan un aumento debido a la renovación de contratos donde se reflejó un incremento del 28% aproximadamente en el canon de arrendamiento de cada uno de los locales comerciales, esto en cuanto al año anterior. A esto debemos sumar el valor que nos queda después de disminuir el valor en libros del bien que se vendió.

**NOTA 6
GASTOS**

Todos los gastos incurridos en este periodo corresponden en su mayoría a mantenimientos realizados a los bienes inmuebles, ha proveernos de materiales de construcción, mano de obra, como honorarios profesionales pagados a personas que prestan sus servicios para el desarrollo de la administración y para realizar las labores contables.


CPA. Nancy Reyes Mantilla
Contador General
Inmb. Analía Cía Ltda.
RUC 0990155348001