

**INMOBILIARIA FRANPRE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF PARA PYMES  
PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Información General:**

En el 1989 se creó la Compañía **INMOBILIARIA FRANPRE S.A.**, con expediente número 57616 con la actividad de **ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.**

El representante legal es el Sr. **VARGAS JIMENEZ LUIS LEOVIGILDO**, la Compañía se encuentra ubicada en la Ciudad de Guayaquil en el Km. 6 de la Av. del Bombero, tiene como Registro Único de Contribuyentes el No. 0991034617001 y su dirección electrónica es [fpreis@ecua.net.ec](mailto:fpreis@ecua.net.ec). Sus operaciones se desarrollan en Guayaquil. La Compañía es de propiedad en un 50% de **VARGAS JIMENEZ FRANCISCA ESTHER** y 50% de **VARGAS JIMENEZ LUIS LEOVIGILDO**.

**Bases de elaboración**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad 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. Están presentados en las unidades monetarias (u.m.) Dólar.

La presentación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables.

**Presentación de estados financieros**

La Compañía prepara únicamente el estado de situación financiera y el estado de resultados. La NIC 1 Presentación de estados financieros requiere adicionalmente la preparación del estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio y notas a los estados financieros.

Se prevén efectos moderados en este aspecto, sobre todo lo que se refiere a la preparación del juego completo de estados financieros de conformidad con la NIC 1.

## **Información Presentar**

### **1) Efectivo y equivalente de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de efectivo y sus equivalentes representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad. La Compañía revela estos saldos mantenidos en caja y bancos al cierre de cada ejercicio. No existen restricciones sobre el uso del efectivo por parte de la Compañía.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **2) Cuentas por cobrar - Clientes- Deudores / ventas y cobranzas**

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de cuentas por cobrar representan ventas locales a compañías no relacionadas.

Los ingresos por ventas se reconocen en resultados al momento que se entrega el producto o el servicio al cliente y se transfieren los riesgos y beneficios de su uso.

Las cuentas por cobrar a Clientes están presentadas a su valor nominal, el cual no difiere de su costo amortizado, debido a que las ventas que originan estos saldos se negocian en condiciones normales de crédito y sin generar intereses. La Compañía mantiene provisiones para cubrir el eventual deterioro de la cartera efectuando un análisis de cada cliente.

Las cobranzas se realizan a través de cheques o transferencias bancarias.

### **3) Cuentas por cobrar (Otras cuentas por cobrar Compañías relacionadas)**

Las cuentas por cobrar con compañías relacionadas se registran al valor nominal de la transacción y no devengan intereses.

Dada la naturaleza de las transacciones consideramos que el impacto en las transacciones con partes vinculadas es moderado, debido a que existen cuentas por cobrar y por pagar con compañías relacionadas que su recuperación y/o pago es a largo plazo y estas se encuentran registradas a valor nominal, sin generar intereses.

Las transacciones con las partes relacionadas son reveladas en los estados financieros de la Compañía. Estas transacciones no son equiparables a las transacciones realizadas con terceros.

4) **Propiedad, planta y equipo**

Los activos fijos de la Compañía se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando las tasas prescritas por las autoridades tributarias, siguiendo el método de línea recta. Adicionalmente, el valor registrado en el rubro se considera la estimación del valor residual que los bienes tendrán al momento en que dejen de prestar servicios.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

La Administración tiene clasificado sus activos fijos y considera las tasas de depreciación establecidas por el SRI como sigue:

	<u>2012</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Terrenos	68,851	
Edificios y construcciones	229,591	5
Maquinarias y equipos	4,103	10
Muebles y enseres	20,614	10
Equipos de computación		33
Vehículos	66,819	20
Instalaciones	-	10
En proceso	-	
Subtotal	389,978	
Menos - depreciación acumulada	<u>( 132,821)</u>	
<b>Total al 31 de diciembre</b>	<u><b>257,158</b></u>	

Se considera que los impactos de este rubro en los estados financieros de la Compañía no serían significativos

5) **Proveedores, provisiones y otros saldos por pagar**

Las cuentas por pagar de la Compañía se registran en general a su valor nominal, no devengan intereses y se liquidan de acuerdo al flujo que mantenga la Compañía.

Se registran los pasivos cuando el bien o servicio ha sido adquirido. No se evidencia la existencia de contratos onerosos, de acuerdo con lo establecido en la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

Los pagos se realizan con cheques y transferencias.

De acuerdo a la naturaleza actual de las transacciones, no se visualiza la necesidad de medir el interés implícito

6) **Cuentas por pagar (Otras cuentas por pagar Compañías relacionadas)**

Las cuentas por pagar con compañías relacionadas se registran al valor nominal de la transacción y no existe la necesidad de medir intereses;

7) **Impuestos**

El impuesto a la renta por pagar (corriente) se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 23% de acuerdo con disposiciones legales.

8) **Pasivos a largo plazo - Jubilación patronal y otros beneficios**

**Jubilación Patronal y desahucio:** Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía ha registrado las provisiones para jubilación patronal y desahucio de todos los empleados, cálculo que fue determinado con base en el estudio actuarial practicado por Logaritmo Cia. Ltda. Estas provisiones fueron registradas con cargo a los resultados del ejercicio.

**Otros beneficios:** La Administración de la Compañía no paga ni cancela ningún tipo de bonificación especial por cumplimiento de metas a los funcionarios ni tampoco existen planes especiales de retiro con los mismos.

**Participación a trabajadores:** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

9) **Reconocimiento de ingresos y costos de ventas**

**Ventas**

La principal actividad de la Compañía es ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES. Las ventas de bienes y/o servicios se reconocen cuando la Compañía ha transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes al comprador. Los descuentos y devoluciones se deducen de las ventas. El 100% de las ventas son efectuadas a clientes locales.

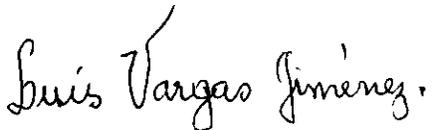
### **Costo de Ventas**

La Compañía registra en el costo de ventas todos costos incurridos en depreciaciones, mano de obra y costos directos e indirectos.

### **10) Consolidación de estados financieros**

La Compañía no emite estados financieros consolidados aún cuando esto es requerido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador según la Resolución No. 03.Q.ICI.002 (R.O. # 33, 5-III-2003).

Atentamente,



**VARGAS JIMENEZ LUIS LEOVIGILDO**  
**Gerente General**  
**XPERTO S.A. REFRIGERACION INDUSTRIAL**