

SECOALBORJA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

SECOALBORJA S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública registrada el 14 de marzo de 1991.

El objeto social de la compañía, es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, la construcción de toda clase de vivienda, la prestación de servicios de asesoría técnico-administrativo a toda clase de empresas, en los campos jurídico, económico, financiero, inmobiliario, investigaciones de mercadeo y de la comercialización Interna, la compra venta , permuta por cuenta propia de acciones de compañías anónimas y de participaciones en compañías limitadas, actividad mercantil como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante agente y representante de personas naturales y/o jurídicas, selección y prestación de personal; además de otras actividades establecidas en la escritura pública de constitución de la compañía.

Durante el año 2012, continuó con su actividad principal que son los servicios de alquiler de bienes inmuebles a otras compañías.

1.2 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía al 31 de diciembre de 2011 y 2012, han sido preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico.

Al 31 de diciembre de 2011 y los períodos anteriores, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con prácticas contables locales generalmente aceptadas (PCGA locales).

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.1 BASE DE PREPARACION

La compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. El período de transición es a partir del 1 de enero de 2011, y la adopción por primera vez de NIIF fue registrada el 1 de enero de 2012.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

2.3 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La administración de la compañía, manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registrarán en el momento de conocida la variación, reconociendo dichos cambios en los correspondientes estados financieros conforme a las normas en vigencia para el efecto.

2.4 Empresa en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario.

SECOALBORJA S.A., realiza sus operaciones con normalidad por lo que se ajusta plenamente a este concepto.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.5 Período contable

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año el 31 de diciembre.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 2 de abril del 2013.

2.6 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

El estado de situación financiera adjunto, presenta los saldos de acuerdo a la clasificación en función de sus vencimientos: corrientes los que se esperan realizar, venderlos o consumirlos en su ciclo normal de operación y no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso de existir obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se clasificarán como pasivos a largo plazo.

2.7 Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja, y en bancos sin restricciones.

2.8 Activos y pasivos financieros

2.8.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en la siguiente categoría: “pasivos financieros a valor razonable”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

a) Cuentas por cobrar

Corresponden a los deudores pendientes de pago por los servicios prestados principalmente, estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Los documentos y cuentas por cobrar son contabilizados al costo amortizado, sin embargo, las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción, siempre que sus vencimientos sean menores o iguales a tres meses.

b) Pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores y cuentas por pagar de provisiones sociales y obligaciones tributarias. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.8.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Provisiones Legales y Sociales: Se registran a su valor nominal, en base a las aplicaciones reglamentarias, estipuladas en el Código de Trabajo, son obligaciones de orden laboral.
- (ii) Obligaciones Tributarias: Son obligaciones generadas por la operación del negocio, retenciones de impuestos en la fuente, de bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, además, del Impuesto a la Renta anual de la compañía. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

2.8.3 Estimación de deterioro para cuentas comerciales

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato de servicio.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

2.8.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.9 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros, que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.10 Activos Fijos

Los elementos de los activos fijos 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 activos fijos son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

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.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

2.10.1 Depreciación acumulada

Los activos fijos han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal en función de la vida útil y valor residual.

2.10.2 Deterioro de valor de activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable, con cargo a resultados del período.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La tasa impositiva aplicada para el cálculo del impuesto a la renta diferido al 31 de diciembre del 2012 es la que estará vigente en el período esperado para su realización, empezando en 25% en 1 de enero del 2010 y disminuyendo anualmente en un punto porcentual hasta llegar al 22%, en función de lo contemplado en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, aprobado en noviembre del 2010 y vigente a partir de enero del 2011.

La administración de la compañía no consideró establecer los impuestos diferidos por los períodos presentados, ya que consideró lo explicado anteriormente

2.12 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.13 Provisiones

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

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.

2.14 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por los Accionistas de la Compañía.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de los servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega oportuna de los servicios prestados a sus clientes.

2.16 Gastos de operación

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 propios del giro del negocio.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.17 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración podrá considerar:

a. Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como competencia profesional, tasas de interés, precios de servicios, etc., produzcan pérdidas económicas, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

El control de estos riesgos es establecido por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

b. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos.

c. Riesgo operacional

La compañía considera lo explicado en la nota dos, numeral 2.4, sobre el cumplimiento de su objeto social, por lo que el riesgo de operación se da por hecho ya que la intención de la administración es mantenerse en el mercado y dar fiel cumplimiento con el objeto para la que fue creada.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

4. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Caja		-	-
Pichincha	a)	589	1.263
Suman:		589	1.263

a) Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

5. Compañías relacionadas

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Dosgesa S.A.	a)	616	-
		616	-

a) Corresponden a facturación por servicios prestados.

6. Cuentas por cobrar

		Al 31 de diciembre	
		2012	2011
Maldonado Marcelo	a)	550	-
		550	-

a) Corresponden a anticipos a liquidar por servicios prestados.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. Activos por impuestos

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuestos retenidos	a)	2.754	1.891
Credito Tributario IVA		-	200
		<u>2.754</u>	<u>2.091</u>

a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

8. Activos fijos, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Edificios	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 1 de enero del 2011	1.395	1.395	(697)	697
Adiciones	-	-	(70)	(70)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1.395	1.395	(767)	628
Adiciones	185.847	185.847	(4.213)	181.634
Bajas	-	-	767	767
Saldo al 31 de diciembre del 2012	187.242	187.242	(4.213)	183.029

9. Cuentas por pagar

		Al 31 de diciembre	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aguirre Gabriela		-	24
Yáñez Eduardo	a)	1.500	1.500
Varios		-	487
		<u>1.500</u>	<u>2.011</u>

a) Corresponde a honorarios profesionales por servicios prestados, se cancela el próximo año.

SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

10. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

	Al 31 de diciembre	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pérdida / Utilidad contable	(2.546)	(232)
Mas gastos no deducibles	-	-
Base Imponible	<u>(2.546)</u>	<u>(232)</u>
Impuesto a la Renta Determinado	(75)	(79)
Crédito Tributario años Anteriores	1.812	1.027
Anticipos Impuesto Renta	-	-
Retenciones en la Fuente	<u>864</u>	<u>864</u>
Saldo a Favor del Contribuyente	<u><u>2.600</u></u>	<u><u>1.812</u></u>

11. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 es de US\$ 800,00 que comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 1,00 cada una.

12. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

13. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta "Ajustes de Primera Adopción".

14. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

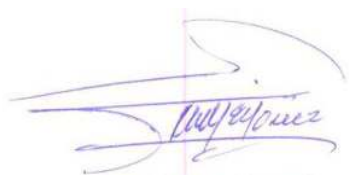
SECOALBORJA S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

	Al 31 de diciembre	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos administrativos		
Sueldos y Beneficios Sociales	1.662	2.386
Honorarios	1.667	1.667
Materiales y Suministros Varios	17	54
Mantenimiento Activos Fijos	3.949	4.496
Luz, Agua, Teléfono, Internet	2.066	1.801
Depreciaciones y Amortizaciones	4.213	70
Impuestos, Cuotas y Contribuciones	430	529
Gastos Financieros	25	29
	<u>14.027</u>	<u>11.032</u>

15. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financiero o que requieran revelación.



CPA Eduardo Yáñez Y.
CONTADOR
Matrícula 14-199

* * *