

NEGYVAR S. A.
Av. Quito #1243 y Clemente Ballén Piso 2 Teléfonos 2324680
Guayaquil - Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
NEGYVAR S. A.
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NEGYVAR S. A.

INDICE GENERAL

Contenido:	Páginas No.
Objeto del Negocio y Entorno Económico	3
Principales Políticas Contables Significativas	4 - 5
Notas explicativas a los Estados Financieros	5 - 8

NEGYVAR S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO

NEGYVAR S. A., fue constituida en Guayaquil - Ecuador en Marzo 18 de 1994, siendo su actividad principal la prestación de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles; tales como oficinas, locales y departamentos.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de Presentación – Los estados financieros adjuntos han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de conformidad a disposiciones establecidas y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre 4 del 2006, la Superintendencia de Compañías resolvió disponer que las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) respectivamente, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009; decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

De acuerdo a Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008 y publicada en el R.O. No. 498, resuelve establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; sin embargo, la entidad no ha dado cumplimiento legal a la presentación del referido Cronograma, ni tampoco a la implementación y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emitió disposiciones legales sobre los procedimientos para la implementación y aplicación de las NIIF, tales como: Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 con fecha de octubre 11 del 2011 correspondiente a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. También en ese mismo año, se emitió la Resolución No. SC-ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011, relacionada con el destino de los saldos de las cuentas de Reservas de capital, reserva por donaciones, Reserva por valuación o Superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos.

Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida el 30 de diciembre del 2011, para Normar en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

NEGYVAR S. A., ha cumplido con el proceso obligatorio de implementación y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de conformidad a disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y ha procedido a la presentación final de los estados financieros autorizados el 1 de julio del 2013, los mismos que están a disposición de la Junta de Accionistas para su aprobación.

A continuación se resumen las principales normas contables aplicadas por la entidad para la preparación de los estados financieros:

Moneda Funcional – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

Activos y Pasivos Financieros – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo, tales como:

Efectivo y equivalentes de efectivo – Para efectos del flujo de efectivo la entidad considera como efectivo y equivalente de efectivo, el disponible de efectivo en caja y banco. Al cierre contable del año 2012, el equivalente de efectivo constituye fondo en cuenta corriente en un banco local.

Activos por Impuestos Corrientes – Representa el saldo de retención en la fuente de impuesto a la renta practicado por los arrendatarios.

Propiedades, Planta y Equipos, neto - Se presentan contabilizadas al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Los bienes inmuebles como terrenos y edificaciones se encuentran actualizados al valor de los avalúos de catastro, considerando el último pago del impuesto predial. Las propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, tales como; de 20 años para edificios. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración de la entidad, debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades y equipos estarán contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el

mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Reconocimiento de Ingresos – Con relación a los ingresos por servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al arrendatario, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible anulación de los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles.

Reconocimiento de Costos y Gastos.- El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan la prestación de los servicios, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Transacciones con Partes Relacionadas – Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia. Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

Uso de Estimaciones - La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el año 2010 de acuerdo con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos, y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2012, representa fondo depositados en cuenta corriente en el Banco Internacional C. A. por \$9,314.67. Este fondo se encuentra de libre disponibilidad.

4. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS/RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de cuentas por cobrar diversas/relacionadas representa valores entregados a entidades una entidad relacionada local correspondiente a préstamos efectuados durante ese periodo para financiar obligaciones con terceros por \$20,897.63. Este saldo se encuentra pendiente de cobro a la fecha del presente reporte ni tampoco genera interés.

5. ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de activo por impuesto corriente constituye saldo de crédito tributario de retenciones en la fuente de impuesto a la renta del 8% por \$4,215.20; practicadas por los arrendatarios como personas jurídicas sobre las facturaciones de servicios de alquiler de bienes inmuebles, realizadas durante el periodo 2012. El saldo de valores retenidos en la fuente fue liquidado con el impuesto a la renta de la entidad de ese periodo.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de propiedades y equipos, neto durante el año 2012 fueron como sigue:

	(U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	0.00
Ajuste por NIIF	407,149.47
Otros ajustes	2,986.73
Gasto por deterioro	<u>(15,083.72)</u>
Saldos al fin del año (NIIF)	<u>395,052.48</u>

Ajuste por NIIF, representa los efectos de actualización de los costos de los bienes inmuebles, tales como; Edificios por \$385,116.20; y terrenos por \$25,020.00. Estos ajustes fueron realizados en base a los avalúos catastrales determinados por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil en el año 2012.

Durante el año 2012, la compañía registró con cargo a resultados por concepto de gasto por deterioro del edificio por \$15,083.72.

7. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de cuentas por pagar diversas/relacionadas representa valores recibidos de una compañía relacionada local por \$1,938.88; el mismo que no devenga interés y se encuentra pendiente de pago a la fecha del presente reporte.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de otras obligaciones corrientes está constituido por \$4,442.32; correspondiente al impuesto a la renta por pagar del ejercicio 2012; y provisiones varias por \$277.20.

9. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 23% para el año 2012 sobre la utilidad tributable. La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta del año 2012, es como sigue:

	(U. S. dólares)
Utilidad antes de participación de trabajadores	19,314.42
Menos: 15% de Participación para trabajadores	<u>0.00</u>
Utilidad antes del 23% de impuesto a la renta	19,314.42
Más: Gastos no deducibles	<u>0.00</u>
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	19,314.42
Porcentaje de impuesto a la renta	23%
Impuesto a la renta causado	<u>4,442.32</u>

La determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	(U. S. dólares)
Impuesto a la renta causado	4,442.32
Menos:	
Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	(4,215.20)
Impuesto a la renta por pagar	<u>227.12</u>

Al 31 de diciembre del 2012, las declaraciones tributarias están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012, el patrimonio de los accionistas, neto se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social - Está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Otras Reservas - Representa el ajuste neto de NIIF por \$407,149.47; de los bienes inmuebles edificios y terrenos, ajustados en base a los avalúos catastrales emitidos por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil del periodo 2012.

Resultado del Ejercicio - Representa utilidad neta del ejercicio económico del año 2012 por \$14,872.11.

11. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de</u> <u>Inflación anual</u>
2010	3.30%
2011	2.60%
2012	4.16%

12. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero del 2013 y a la fecha de presentación de estados financieros a la Superintendencia de Compañías, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
