

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA
ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS
AÑO 2011

Operaciones y Entorno Económico

La compañía Assandas Inmobiliaria Assandas S.A., es una compañía de servicio de Arriendo de locales comerciales, bodegas y oficinas en la ciudad de Guayaquil, fue constituida con las leyes de la República del Ecuador al 22 de junio de 1994.

En cumplimiento de lo ordenado en la resolución No. 94-2-1-1-0001768 dictada por la Superintendencia de compañía e inscrita en el Registrador Mercantil número de fojas 16.160 a 16.169, anotada bajo el número 2035 del Registro Mercantil y 17.289 del Repertorio.

Su objetivo principal es realizar todo acto de contrato de comercio relativo a la construcción, podrá proyectar, diseñar, fiscalizar, construir, decorar, reparar, acabar, adecuar, mantener ,modificar y remodelar toda clase de obra civiles.

Entorno Económico.- *Desde septiembre del año 2008, la economía ecuatoriana presenta ciertas condiciones desfavorable que son causadas por el efecto de la crisis financiera internacional por la que atraviesa países con economías estables actualmente en recesión.*

La mencionada crisis ha originado en Ecuador, disminución de los ingresos petroleros, reducción de las remesas de los migrantes, restricciones en el acceso a las líneas de crédito internacionales por la declaración de moratoria en el servicio de la deuda externa pública, aumento de los índices de precios al consumidor, disminución de las líneas de crédito para el sector productivo y deterioro en la calificación del riesgo país.

Para enfrentar el panorama existente, el Gobierno Ecuatoriano ha puesto en práctica algunas estrategias tendientes a mitigar una eventual situación adversa, entre las cuales pueden citarse: reajuste al Presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de Bonos del Estado y controles a las importaciones de diversos productos.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones sobre el comportamiento de la economía ecuatoriana y principalmente sobre la posición financiera y resultados de operación de

la compañía; consecuencia, la información resultante de los estados financieros debe ser analizada a estos acontecimientos.

Principales Políticas Contable.

Base de Preparación:

Declaración de conformidad : Assandas Inmobiliaria Assandas S.A , adoptara las Norma Internacionales de Información Financieras NIIF Completas a partir del 1 de Enero del 2011, por lo cual la fecha de inicio de la transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2010 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales anteriormente, los estados financiero se preparaba de acuerdo con Norma Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) aceptadas en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes el ejercicio 2010 preparados bajos Norma Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron aprobados en reunión d Directorio.

El objetivo de la información financiera, que se compone de estados financieros principales notas y cuadro complementarios, es suministrar información acerca de la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de las entidades empresariales. Esta información tiene como condiciones básicas, que se emita regularmente con carácter predominantemente financiero.

La preparación de los estados financiero conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contable en la Sociedad.

Las características cualitativas son las que se basan los Estados Financieros son:

*Comprensibilidad
Relevancia
Fiabilidad
Comparabilidad*

Bases de Medición.- *Los estados financieros han sido preparadas bajo la base del principio del devengo, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las Norma*

Internacionales de Información Financiera y sobre la base del negocio en marcha y continuara sus actividad operativas dentro de un futuro previsible, según lo establece la NIC 1 párrafo 23 Empresa en funcionamiento y el párrafo 25 base de medición.

Moneda funcional y de Presentación.- Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador. Tal como lo establece la NIC 21 Moneda funcional párrafo 9 literal a y b.

Uso de Juicios y Estimaciones.- La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimación y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados, para lo cual deberá incluir su naturaleza y su importe en libros a la fecha del balance.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente, Las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que esta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular las principales estimaciones de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes.

- (a) la naturaleza del supuesto u otra estimación de la incertidumbre*
- (b) la sensibilidad del importe en libros a los métodos, supuestos y estimaciones implícitas en su cálculo, incluyendo las razones de tal sensibilidad;*
- (c) la solución esperada de la incertidumbre, así como el rango de las consecuencias razonablemente posibles dentro del año próximo, respecto del importe en libros de los activos y pasivos afectados; y*
- (d) en el caso de que la incertidumbre anterior continúe sin resolverse, una explicación del cambio efectuado en los supuestos pasados referentes a los activos y pasivos relacionados.*

Explicación de las revelaciones y ajustes por Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera.

Principales Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de la conversión de los estados financieros de Norma

Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Norma Internacionales de Información Financiera.

Los Estados financieros se han elaborados de acuerdo con el proyecto de Norma Internacionales Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

ACTIVO CORRIENTE.- *La cuentas que comprende este activo es la siguiente:*

Caja Bancos.- *En esta cuenta consta el movimiento de efectivo en la cuenta corriente que tenemos en el Banco Bolivariano,*
Caja Chica.- *Son los valores pequeños que manejamos al 31 de diciembre del 2011*

	2011	2010
Caja	\$ 6.00	\$ 1,041.00
Bancos	\$ 85,729.00	\$ 11,240.00
	<u>\$ 85,735.00</u>	<u>\$ 12,281.00</u>

Clientes.- *En esta cuenta esta los movimientos de los clientes que facturamos por el servicio de arriendo y mantenimiento, sus respectivos pagos y retenciones.*

Esta cuenta no genera intereses y su vencimiento es a 30 días, están respaldadas por las garantías que la compañía toma en su venta de servicios a crédito.

La compañía Assandas Inmobiliaria Assandas S.A, mantiene cuentas por cobrar clientes cuyo instrumento de deuda son facturas comerciales (NIC 32 párrafo 10 en concordancia con la NIC 39 párrafo 2 literal b). La medición es por cuentas por cobrar se las realiza al Valor Razonable, el concepto de la facturación es por arriendo según contratos de respaldo se deben canelar máximo hasta los 10 primeros días de cada mes por anticipado, y con uno o dos meses de atraso se opta por canelar el contrato y cruzar los valores pendientes con la garantía.

	2011	2010
Cuentas por cobrar No Relacionada	45,323.00	51,766.00
Documento por Cobrar	0.00	666.00
Crédito Tributaria Iva	115.00	10,760.00
Crédito Tributaria Impto. Renta	<u>160,489.00</u>	<u>181,848.00</u>
	<u>205,927.00</u>	<u>245,040.00</u>

Cuentas por Cobrar Cuentas relacionadas.- Son valores que se han prestados a las compañía relacionadas, para la edificación del Centro Comercial Plaza Sai Baba III en el cantón Duran de la compañía Construcciones Sai Baba.

	2011	2010
Anticipos	\$ 19,107.00	\$ 560.00
Ctas x Cobrar Relacionada	\$ 2,097,109.00	\$ 10,859.00
	<u>\$ 2,116,216.00</u>	<u>\$ 11,419.00</u>

Seguros Pagados por Anticipados.- son las póliza que se han contrato para los tres inmuebles de la compañía, su amortización es mensualmente.

Anticipos a Proveedores.- Se realiza ajuste por \$ 11,418.53 correspondiente a valores registrado en el Estado Financiero dentro de la clasificación de otros Activos corriente por valor de \$ 10.858,91 los mismos que se componen de pagos anticipados que de acuerdo a lo indicado por la administración son gastos efectuados en periodos anteriores, a continuación detallamos los componentes de este rubro.

Son valores que se han entregado por anticipado para compras y gastos efectuados en periodos

Cuentas	Valor en Libros	Ajuste de NIIF
Deudores varios	1,873.80	1,873.80
Importación en Transito	315.01	315.01
Anticipos por Liquidar	8,663.52	8,663.52
Gastos de Constitución	6.58	6.58
Seguros Pagados por Anticipado	559.62	559.62
		11,418.53

Todos estos valores fueron ajustados en la implementación NIIF de acuerdo a lo que se establece en la NIC 1 párrafo del 57 al 59 Activos corriente, en donde se norma la clasificación de los activos corriente que deben presentarse en el Balance Situación Financiera bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

Créditos Tributario.- Son las cuentas se registran los créditos por concepto de Retenciones en la Fuentes, Anticipos de Impuesto a la Renta e Impuesto a la Renta a Favor.

El anticipos a la Renta y las Retenciones estos valores van hacer descontado en el pago de Impuesto a la Renta del año 2011, en esta cuentas suman \$ 160.604.73 donde nos queda valores a favor.

ACTIVO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- *Estaban registrados al costo de adquisición hasta el 2010, y a partir del año 2011, el costo fue revaluado con los NIIF a un valor razonable.*

Los Activos de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (NIIF 1 Valor razonable o revaluación como costo atribuido párrafo 26 y 27) menos su depreciación acumulada y eventuales perdidas por deterioro. El costo de propiedad, planta y equipo al 1 de enero del 2010, la fecha de transición hacia NIIF, fue mantenido al costo hiso rico. Este costo incluye gastos de que sido atribuido directamente a la adquisición del activo.

Todos los activos adquiridos bajo propiedad planta y equipo estos son: Muebles y Enseres, Instalaciones, Equipos d Computación, Equipo de comunicación y Vehículos en el proceso de implementación NIIF se encuentra medidos al Valor Razonable.

Terreno.- *En esta cuenta se encuentra el valor del los predios de los dos centro comercial y del Edificio de la compañía, en el año 2011 aplicando las NIIF,*

Se hizo el reevaluó para la aplicación de la Norma Internacionales Instituciones Financiera para que su valor sea su precio razonable.

Donde su plusvalía se aumento considerablemente .según informe de los evaluadores.

Edificios.- *En esta cuenta estas considerados los dos centro comercial y el Edificios de la compañía, para poder aplicar las NIIF se tuvo que hacer el reevaluó de los inmuebles donde su valor en libro se aumento a \$ 6'337.089.22*

Muebles y Enseres.- *En esta cuenta están considerada todos los equipos de oficina, como los escritorios, archivos, etc., con su valor razonables.*

Instalaciones.- *En esta cuenta están consideradas las instalaciones de los equipos de seguridad, con su valor razonable*

Equipo de Computación.- *En esta cuenta están considerada los equipos de uso para la oficina. Están considerados con su valor razonable*

Equipo de Comunicaciones y Seguridad.- En esta cuenta esta considerada los equipo de radios, vigilancia, y seguridad con su valor razonable

Vehículo.- En esta cuenta consta una camioneta para uso de la compañía que fue comprada en el año 2010, esta considerada con su valor razonable

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos, es reconocido sus valor a resultados, las piezas importante reemplazadas en activos calificativos serán activas, en libro, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte de la propiedad planta y equipo fluyen a Assansas Inmobiliaria Assandas S.A, y su costo pueda ser medido de forma confiable.

En forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumentan la vida útil del bien o su capacidad económica.

Depreciación y vida útiles

LA Depreciación Acumulada de las cuentas Propiedad, planta y equipo, será reconocida en resultados en base de línea recta, a excepción de aquellos activos que requiere otro tipo de medición de la vida útil.

La vida útil de los componentes de activo se medirá en la medida que reflejen de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vida útil y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustaran de ser necesarios.

CUENTAS	Saldo al 31- 12-2010	Adiciones	Ajuste Por Revaluó	Saldo al 31- 12-2011
Terrenos	639,170		3,306,560	3,945,730
Edificios	4,084,968		2,252,122	6,337,090
Muebles y Enseres	16,911			16,911
Equipos Computación	1,075			1,075
Vehículos	22,768			22,768
Maquina Equipo e Instalac	73,966	17,441		91,407
Total Costo	4,838,858	17,441	5,558,682	10,414,981
Depreciaciones Acumulada	-845,012	-217,553	-112,606	-1,175,171
ACTIVO FIJO NETO	3,993,846	-200,112	5,446,076	9,239,810

Total depreciación registrada en Gastos pro \$
330.159

PASIVO CORRIENTE.- En este grupo de cuentas están todas las cuentas que tenemos que cancelar al mes siguiente, el crédito que nuestros proveedores nos dan a 15 y 30 días plazo.

Proveedores locales.- Son valores de los proveedores que tenemos que cancelar por concepto de bienes y servicios que no generan intereses y tiene vencimientos promedio de 30 días

Obligaciones Tributaria.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establece que las sociedades nacionales pagaran sobre la utilidades después del 15% participación de trabajadores, la tarifa del 24% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades, por lo tanto la compañía calcula la provisión para impuesto a la renta al cierre del ejercicio.

En esta cuenta consta el impuesto a la renta del año 2011 cuyo valor es de \$ 102.698.91

Participación 15% Trabajadores.- e acuerdo con disposiciones del Código del trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores el 15% de la utilidades operacional.

En esta cuenta consta la participación 15% de los empleados por el año 2011 según la utilidad de la compañía, cuyo valor es \$ 48.021.17

Leyes y Beneficios Sociales.- En esta cuenta constas la planilla de aporte patronal y personal, fondo de reserva del mes de diciembre/2011 de los empleados.

También tenemos las provisiones de los beneficios Sociales de ley (Decimo Tercer Sueldo, Decimo Cuarto Sueldo y otros beneficios), de los empleados.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de beneficios sociales por pagar son los siguientes

Cuentas	2011	2010
Ctas por Pagar No Relacionad	\$ 9.499,00	\$ 11.801,00
Utilidades por Pagar	\$ 48.021,00	\$ 71.860,00
Beneficios Sociales	\$ 57.520,00	\$ 83.661,00

Obligaciones Tributaria.- También tenemos los pagos de declaraciones de IVA y Retenciones del mes de diciembre/2011

Depósitos en Garantía.- En esta cuenta tenemos los valores que entregan los inquilinos de los locales y bodega como garantía.

Estos valores están en esta cuenta porque cuando los clientes deciden no renovar el contrato de arriendo se les rembolsa su valor.

Se realiza u ajuste por \$ 190273.48 correspondiente a las garantías de arriendo que pertenecieron a clientes de la compañías Assandas Inmobiliaria Assandas S.A que no se encuentran arrendado actualmente o que se fueron sin liquidar esta garantía por esta razón se aplica ajuste en la implementación NIIF

Cuentas y Documentos por Pagar al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los saldos de cuentas y documentos por pagar son los siguientes.

	2011	2010
Ctas por Pagar Relacionada	117.600,00	15.395,00
Otras Cta por Pagar Relac	22.514,00	9.067,00
Otras Cta. por Pagar No Relac	317.620,00	264.500,00
Impuesto a la Renta	<u>102.699,00</u>	<u>101.802,00</u>
Total Cuenta por Pagar	<u><u>560.433,00</u></u>	<u><u>390.764,00</u></u>

Reservas para Jubilación Patronal.

De acuerdo al código de Trabajo de la Republica del Ecuador, e sus artículos 216,217, 218 y 219 Decreto No. 3402 de Abril de 1979 que crea la decimo quinta pensión patronal, publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de Enero de 1983 que ratifica el derecho a los trabajadores o empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a jubilación patronal. E el año 2009 la compañía No contrato el estudio actuarial e incremento las reservas para este propósito,

debido a que según criterio de la Administración la antigüedad promedio de los empleados no supera los diez años.

Beneficios a los empleados

Los siguientes términos se usan, en la presente Norma, con el significado que a continuación se especifica (NIC 26 párrafo 8);

Planes de presentaciones por retiro: son acuerdos en los que una empresa se compromete a suministrar prestaciones a sus empleados, en el momento de terminar sus servicios o después ya sea en forma de renta periódica o como pago único, siempre que tales prestaciones, o las aportaciones a los mismos que dependan del empleador, puedan ser determinadas o estimadas con anterioridad al momento del retiro, ya sea a partir de las cláusulas establecidas en un documento o de las prácticas habituales de la empresa.

Planes de aportaciones definidas: son planes de prestaciones por retiro, en los que las cantidades a pagar como prestaciones se determinan en función de las aportaciones al fondo y de los rendimientos de la inversión que el mismo haya generado.

Planes de prestaciones definidas: son planes de prestaciones por retiro, en los que las cantidades a pagar en concepto de prestaciones se determinan por medio de una fórmula, normalmente en los salarios de los empleados, en los años de servicio o en ambas a la vez.

Aportaciones a un fondo: es el proceso de transferencia de los activos del plan a una entidad separada (el fondo) para atender el pago de las obligaciones derivada del plan de prestaciones por retiro.

La compañía Assandas Inmobiliaria Assadas S.A., reconoce e costo de todos los beneficios a sus empleados, a los que estos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:

- a. Como un pasivo después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como en una contribución aun fondo de beneficios para los empleados.*
- b. Como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad planta y equipo, indemnizaciones por año de servicios.*

Dentro de los beneficios a los empleados a corto plazo que considera la compañía Assandas Inmobiliaria Assandas S.A., tenemos los siguientes:

- a. Sueldos , salarios, aportaciones a la seguridad social*
- b. Ausencias remuneradas a corto plazo (tales como ausencia remunerada por enfermedad), cuando se espera que tenga lugar dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios relacionados.*
- c. Participaciones en ganancias e incentivos pagaderos dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes.*
- d. Beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como asistencia medica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvenciones)*

Dentro de los beneficios Post-empleo para empleados, la compañía Assandas Inmobiliaria Assandas S.A., no tiene como política reconocerlos desde que el empleado ingresa a laborar bajo sus dependencias, sino al cumplir los 10 años de trabajo en la institución, por lo que debe incluirse la provisión para jubilación patronal y bonificación especial para lo cual la compañía Assandas Inmobiliaria Assandas S.A., se encuentra en proceso de contratación de la compañía Actuarial, para evaluar a los empleados que posee y cuyo efecto del ajuste que refleje el informe emitido, deberá ser incluido como Ajuste NIIF.

La conciliación del Patrimonio anteriormente descrito, se encuentra debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas de ASSANDAS INMOBILIARIA ASSANDAS S.A.

PASIVO A LARGO PLAZO.- En esta cuenta se agrupan las deudas a largo plazo.

Obligaciones con Instituciones Financiera, tenemos con el Banco Bolivariano desde el año 2008, se pagan en forma mensual, capital + intereses y un prestamos por compra de Vehículo (camioneta) para uso de la compañía

COMPAÑÍA	FECHA DE CONCESION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO	TASA DE INTERES	PLAZO
Banco Bolivariano	23/07/2008	27/07/2011	900.000,00	10,11%	36 meses
Banco Bolivariano	20/01/2010	18/01/2012	20.000,00	7,84%	24 meses

Cuentas por Pagar al Exterior.- tenemos un préstamo del exterior que se encuentra registrado en el Banco Central y se encuentra registrada al valor razonable, a 180 meses con un interés del 10% desde el año 2005. Este préstamo se genero para comprar terreno y construcción de los Centro Comerciales Plaza Sai Baba I y II.

COMPAÑÍA	FECHA DE CONCESION	FECHA VENCIMIENTO	MONTO	TASA DE INTERES	PLAZO
Chase International Exp.Lim.	01/10/2005	01/10/2020	320000	10%	180 meses

Todas las obligaciones se reconocen en cuentas por pagar Instituciones Financieras, incluyendo los pagos por intereses y registrados a su vencimientos-

Los prestamos se miden al costo amortización utilizando el método de intereses efectivo (NIC 39 definiciones relativas al conocimiento y valoración).

Acreedores Accionista.- En esta cuenta constan los préstamos que los accionistas han entregado para comprar el terreno del Centro comercial,

Dentro de este rubro se realiza un ajuste de implementación NIIF por \$ 500, oo los cuales pertenecen a la Sra. Ana Gómez Ortiz, valor que según lo indicado por la Administración no será reconocido por no encontrarse con respaldo.

Operaciones con partes relacionadas

Una transacción entre partes relacionadas se considera vinculada con la entidad si dicha parte (NIC 24 párrafo 9);

(a) *Directa, o indirectamente a través de uno o mas intermediarios.*

- I. *Controla a , es controlada por, o esta bajo control común con; la entidad (esto incluye dominantes, dependientes y otras dependientes de la misma dominantes)*
- II. *Tiene una participación en la entidad que le otorga influencia significativa sobre la misma; o*
- III. *Tiene control conjunto sobre entidad*

(b) *es una asociada (según se define en la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas) de la entidad.*

(c) *es un negocios conjunto, donde la entidad es uno de los partícipes (véase la NIC 31 Participaciones en negocios conjunto).*

(d) *es personal clave de la dirección de la entidad o de su dominante:*

(e) *es un familiar cercano de una persona que se encuentre en los supuestos (a) o (d)*

(f) *es una entidad sobre la cual alguna de las personas que se encuentra en los supuestos (d) o*

(g) *ejerce control, control conjunto o influencia significativa, o bien cuenta, directa o indirectamente, con un importante poder de voto; o*

(h) *es un plan de prestaciones post-empleo para los trabajadores, ya sean de la propia entidad o de alguna otra que sea parte vinculada de esta.*

CONCEPTO	MONTO	Nombre Cía. Relacionada	Ajuste NIFF	Observación
Préstamo	1.476.989,63	Construcciones Sai Baba	113.080,61	No Generan Interés y no tiene fecha de vencimiento
Préstamo	4.561,53	Administración Jaibole		No Generan Interés y no tiene fecha de vencimiento

CUENTA PATRIMONIO.-

La cuenta Patrimonio lo conforman dos accionistas:

Sra. Ana Gómez Ortiz con \$ 240.000 de aportación 60% a \$ 1
 Sr. Sures Assandas Ludhani con \$ 160.000 de aportación 40% a \$ 1
 El Capital es de \$ 400.000 100%

RESERVA.- La Ley de compañías requiere que el 10% de su utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumento de capital

Reserva de Capital De acuerdo con Resolución No. 01,Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de compañías, publicada en el R.O No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta reserva del capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía

SUPERAVIT DE REVALUACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.- En esta cuenta consta los valores que se ajustaron con las NIIF, con el reevaluó, en la cuenta Terreno y Edificios \$ 5'558.681.68

GANANCIAS ACUMULADA.- En esta cuenta consta las utilidades de años pasado, que según acta de accionista expresaron no repartir sino dejarlo acumular.

RESULTADO DEL EJERCICIO.- En esta cuenta consta la utilidad del presente ejercicio descontando el 15% de participación, y el 24% de impuesto a la renta.

VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las ventas neta y el costo de venta resulto en

Cuentas	2011	2010
Total Ventas	1.292.523	1.482.284
Total Costo	-972.382	-1.003.215
	<u>320.141</u>	<u>479.069</u>

IMPUESTO A LA RENTA

La compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Renta Interna. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas esta facultada para los tres ultimo ejercicios económicos. La conciliación tributaria prepara por la compañía para establecer el impuesto ala renta caudado en los años 2010 y 2009 fue la siguiente.

Cuentas	2011	2010
Utilidad ante Participación	320.141	479.069
Participación 15% Trabaj.	48.021	71.860
Base Imponible	272.120	407.209
Gastos No deducible	155.792	0
	427.912	407.209
Impto a la Renta por Pagar	102.699	101.802
	325.213	305.407

PARTES RELACIONADAS

	2011	2010
<u>ACTIVAS</u>		
Cuentas por Cobrar clientes relacionados		666
CONSTRUCCIONES SAI BABA	2.097.108	1.481.551
<u>PASIVAS</u>		
Prestamos Accionistas		
ANA GOMEZ ORTIZ		500
SURESH LUDHANI	170.089	170.089
LAL LUDHANI	570.302	569.802

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2012 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Proceso de Implementación de NIIF

SE ha desarrollado un cronograma de trabajo para la implementación de las NIIF que incluye 3 etapas principales: diagnóstico, evaluación del impacto y planificación de la convergencia e implementación. Un resumen del cronograma es como sigue:

<i>F A S E S</i>	<i>INICIO</i>	<i>FINALIZACION</i>
<i>I Diagnostico</i>	<i>sep-11</i>	<i>Octubre 2011</i>
<i>II Evaluación del impacto y planificación de la convergencia</i>	<i>oct-11</i>	<i>nov-11</i>
<i>III Implementación</i>	<i>nov-11</i>	<i>dic-11</i>

MATRIZ DE DIAGNOSTICO

Matriz de Diagnostico en la que se exponen las cuentas contables de los estados financieros y sus diferencias conceptuales detectadas entre las políticas contables aplicadas por la empresa y las NIIF, así tenemos.

CONTROL INTERNO					
AREA /CUENTA	IMPACTO				ACCION
	Alto	Moderado	Bajo	No Aplica	
Efectivo y equivalente de efectivo			x		Documentación e controles internos existentes
Inventarios				x	Documentación de controles internos existentes, Realizar prueba de VNR y rotación de inventarios. Control de provisiones bajo NEC y NIIF's

Cuentas por Cobrar		x			Documentación de controles internos existente. Realizar control de antigüedad de cartera , clientes control e provisiones bajo NEC y NIIF`s
Propiedad, Planta y Equipos		x			Documentación de controles internos y existentes. Inventario de activos fijos periódico y control información bajo NEC y NIIF`s
Cuentas por Pagar proveedores		x			Documentación de controles internos existente. Incluir en las notas de información correspondiente a depósitos de garantía
Obligaciones con Instituciones financieras a largo plazo		x			Documentación de controles internos y existentes. Verificar intereses bajo NIIF`s
Prestamos de Accionistas locales		x			Documentación de controles internos y existentes.
Prestamos del Exterior		x			Documentación de controles internos y existentes. Incluir en las notas la información correspondiente a las partes relacionadas
Clientes - Ingresos		x			Documentación de controles internos existente. Mecanismo de control bajo BEC y NIIF`s
Sistema Contable		x			Reestructurar del plan contable Incluir cuentas necesarias.
Reportes		x			Los Reportes con los que deben ser complementados para incluir nuevos requerimientos de control bajo NIIF`s
Datos			x		Control de la información mediante respaldos

EVALUACION EL IMPACTO Y PLANIFICAICON DE LA CONVERGENCIA

Esta fase proporciona a la administración de la entidad una visión conceptual de los principales impactos contables y de procesos resultante de la conversión.

	No. Inicializado	Fecha de Inicio	Fecha de Finalización	Finalizado	
A.1	Diseño de un plan de trabajo para esta fase		sep-11	oct-11	Finalizado
A.2	Estudio preliminar de diferencias entre políticas contable Actualmente aplicadas por la compañía bajo NEC y NIIF		sep-11	oct-11	Finalizado
A.3	Mencionar las excepciones y exenciones de la NIIF 1 aplicables a la compañías serian las siguientes				
	Excepciones a la aplicación retroactiva de otra NIIF		SI	NO	
	1.- La baja en libro de activos, financieros y pasivos financieros		N/A	N/A	
	2.- La contabilidad de coberturas.		N/A	N/A	
	3.- Estimaciones contables		X		
	4.-Operaciones descontinuadas		N/A	N/A	
	5.- Medición de participaciones no controladoras		N/A	N/A	
	Exenciones: La empresa puede optar por utilizar una o mas de las siguientes exenciones en la norma o temas que se detalla:				
			SI	NO	
	1.- Combinaciones de negocios		N/A	N/A	
	2.- Transacciones con pagos basados en acciones		N/A	N/A	
	3.- Valor razonables como costo atribuido		X	N/A	
	4.- Revaluación como costo atribuido.		X	N/A	
	5.- Diferencias de conversión acumuladas		N/A	N/A	
	6.- Beneficios a empleados/Prestaciones Sociales		X	N/A	
	7.- Instrumentos financieros compuestos		N/A	N/A	
	8.- Impuesto diferidos		N/A	N/A	
	9.- cuerdos de concesión de servicios		N/A	N/A	
	10.- Actividades de extracción		N/A	N/A	
	11.- Acuerdos que contienen una arrendamiento		N/A	N/A	
	12.- Pasivos por retiro de servicios incluidos en el costo de las propiedades, planta y equipo		N/A	N/A	

IMPLEMENTACION

Esta fase tiene por objeto implementar todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos, sistema de información y estructura organizadas previamente, adaptando los procesos, sistemas de información y estructura organizadas.

Así como incluirá los ajustes resultante del proceso de cambio de NEC a NIIF y los correspondiente estados financieros.

		SI	NO	En curso
C.1	Ha efectuado la implementación de sistemas tecnológicos, documentación de flujos e datos y proceso.		x	
C.2	Conciliaciones			
	Ha realizado la conciliación del patrimonio reportado bajo NEC al patrimonio neto bajo NIIF, al 01 de Enero de 2011 del periodo de transición.	x		
C.3	Cuentas con manual de control de calidad de la información financiera para que los estados, financieros demuestren una imagen fiel, razonable en su situación financiera. Resultados de sus operaciones, flujo de efectivo y cambios, en el patrimonio de la empresa y las correspondientes, revelaciones en las notas.			x
C.4	Explicar como la transición, desde las NEC a la NIIF, ha afectado su situación financiera resultados, cambio en el patrimonio y flujos de efectivos.	x		
C.5	Aprobación del patrimonio neto al inicio de periodo de transición			
	Por la Junta General de Socios o Accionistas	x		
	Por Organismo Facultado según estatutos (Identificar)		x	
	Por Apoderado de entes extranjeros (Nombre)		x	
	Fecha de aprobación	30 de Abril de 2011		

Conciliación del Patrimonio

COMPONENTES	Saldo NEC al 01/01/2010 01/01/2011	Ajustes Debito y Crédito	Saldo NIIF al 01/01/2010 01/01/2011	Efecto de la Transición a las NIIF (variación) %	Explicación Referencia Técnica y Divulgaciones
Estado de Situación Financiera					
Activos	5.744.135,85	101.662,08	5.845.797,93		Comentario Anexo 1
Pasivos	4.888.251,15	- 190.773,48	4.697.477,67		Comentario Anexo 1
Patrimonio	855.884,70	292.435,56	1.148.320,26		Comentario Anexo 1

PATRIMONIO NEC AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 SEGÚN CORRESPONDA.		855.884,70
Reconocimiento de gastos		0,00
Otros Ajustes		292.435,56
PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO 2011		1.148.320,26

Estos puedo decir en honor a la verdad, que el concepto y valores son los que reflejan en los estados financieros de la compañía Assandas Inmobiliaria Assandas S.A.

*ASSANDAS INMOBILIARIA
ASSANDAS*

CONTADOR

.....
*Ana Gómez Ortiz
Gerente General*

.....
*Ing. Com. Norma Sánchez Y.
RUC 0906717665001*