

**CICOTI S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 27 de Julio de 1998. Su objetivo principal es el alquiler de bienes inmuebles de su propiedad. Los estados financieros han sido preparados en US\$ dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país la de los Estados Unidos de América.

**2. POLITICAS DE CONTABILIDAD**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como los requiere las NIIF y que serán aplicadas de manera uniforme en todos los años que se presentan estos Estados Financieros.

**2.1. Base de preparación de los estados financieros.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, cumpliendo el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF ( para las PYMES) de la Superintendencia de Compañías. La preparación de los estados financieros según NIIF ha requerido la aplicación de estimaciones contables y que la Administración de la Compañía manifieste su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

**Declaración de cumplimiento.-** La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión de los estados financieros adjuntos cumpliendo con el cronograma de implementación ante la Superintendencia de Compañías.

**Base de presentación.-** Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, es mencionado a continuación:

**2.2. Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-** Las partidas de los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el dólar de los Estados Unidos de América.

**2.3. Efectivo en caja y bancos.-** Corresponde al efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales.

**2.4. Activos y pasivos financieros.-** Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento y que no son cotizados en un mercado activo. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía 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. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

**Cuentas por cobrar.-** Corresponde a cuentas por cobrar con sus clientes por giro del negocio; se registran a su valor nominal y no generan intereses. No se efectúan provisiones de incobrabilidad por no considerarlo necesario puesto que no son significativas y se considera poco probables el impago del arrendatario.

**Cuentas por pagar.-** Corresponden a obligaciones de pago registradas al costo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

**2.5. Ingresos y costos e inventarios.-** Los ingresos de actividades ordinarias en servicios de alquiler se ha reconocido por el grado de realización siempre y cuando sus importe se puedan medir fiablemente, sea probable obtener beneficios económicos futuros, y los costos asociados a estos ingresos pudiéndose medir con fiabilidad.

**2.6. Propiedades, planta y equipo.-** Se ha reconocido como propiedad, planta y equipo solo si es probable que la compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda medirse con fiabilidad. Las vidas útiles estimadas de propiedad y equipos son las siguientes:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	5%	20 AÑOS
Muebles y Enseres	10%	10 AÑOS
Equipos de Computación	33.33%	3 AÑOS

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos, se liquidan contra los resultados del ejercicio.

**2.7. Impuestos y beneficios corrientes.-** Representan principalmente impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

**2.08. Reserva Legal.-** La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. En el caso de la compañía ya se ha llegado al 50% del capital suscrito y en este año no se ha efectuado esta reserva por no requerirlo.

**2.09. Reserva de Capital.-** Los ajustes resultado de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF cuyo efecto neto acreedor que

se registraron en el Patrimonio, según con lo establecido en la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías del 28 de octubre del 2011, establece que el saldo acreedor puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas, capitalizado en el valor que excedan las pérdidas acumuladas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

**2.10. Reconocimiento de ingresos, costo y gastos.-** La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia del servicio de alquiler al cliente, emitiéndose la respectiva factura por su servicio. La Compañía genera sus ingresos principalmente por el alquiler del bien de su propiedad.

**2.11. Participación de trabajadores en las utilidades y Beneficios.-** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado. En este caso la compañía no tiene empleados por lo que no se efectúa dicha distribución ni se efectúan cálculos provisiones de jubilación y otros relacionados.

**2.12. Provisión para impuesto a la renta.-** La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 23% de impuesto a la renta, o una tarifa del 14% del impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% Y 22% respectivamente.

**2.13.- Impuesto diferido.-** El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos según los valores mostrados en los estados financieros bajo NIIF; y que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro. El impuesto a la renta diferido es determinado 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 sea realizado o el impuesto a la renta pasivo sea pagado.

**2.14.- Uso de estimaciones.-** La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

### **3. APLICACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – NIIF**

La Compañía procedió a cumplir una disposición expresa de la Superintendencia de Compañías y adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y los efectos monetarios originados por tal decisión, fueron contabilizados en los registros financieros al 1 de enero del 2012. A los efectos identificados como parte de la aplicación de la NIIF 1 (*Adopción por primera vez de las NIIF*), se les aplicó el tratamiento permitido por la NIC 8 (*Políticas contables, Cambios en las estimaciones*

contables y Errores). Se realizó la conciliación de las NEC a las NIIF en el período de transición año 2011 presentándose los estados financieros ante la Superintendencia de Compañías una vez que fueron aprobados por los accionistas y directorio de la compañía.

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF.

Para la elaboración de los estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y otras optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

La compañía eligió utilizar revaluaciones de ciertas partidas de propiedad, planta y equipo, a la fecha de transición, para ser considerado como costo atribuido de acuerdo a la NIIF 1. Otras excepciones optativas no fueron aplicadas por la compañía por no ser aplicables a su actividad por cuanto su costo atribuido no difiere de la práctica contable entre las NEC y NIIF.

### Conciliación del patrimonio

<b>Patrimonio neto bajo NEC 31/12/2011</b>	<b>124.252,71</b>
Resultados acumulados provenientes adopción 1era vez	-12.804,07
Ajuste resultados acumulados del ejercicio	8.225,18
<b>Total Ajustes</b>	<b>-4.578,89</b>
<b>Patrimonio neto bajo NIIF 01/01/2012</b>	<b>119.673,82</b>

## 4. VALORES , ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

### PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2012 los saldos de propiedades y equipos consisten en:

	Saldo al 31/11/2011	Adquisición/ Deterioro	Saldos niif al 31/12/2012	Valor residual 5%	Depreciación anual
Terrenos			85.684,62	-	
Edificios	285.615,40		199.930,78	9.996,54	9.496,71
Muebles y enseres	11.767,75		11.767,75	588,39	1.117,94
Eq. computación	828,00		828,80	41,44	106,15
	298.211,15		298.211,95	10.626,37	10.720,80
Deprec. Acumulad.	-42.392,34		-40.207,16		
	<b>255.818,81</b>		<b>258.004,79</b>	<b>10.626,37</b>	<b>10.720,80</b>

**Avalúo:** Edificios- En Cicoti S.A no se procedió a la contratación de un perito evaluador pero de acuerdo a la resolución de la Superintendencia de compañías No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 que permite medirlos a un valor razonable o reavalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011. Por tanto el valor razonable es su valor histórico, considerándose como valor de reserva el 5% del bien, y depreciado de acuerdo a los años de depreciación legal. En Muebles y enseres y Equipos de computación- de acuerdo a la Administración se ha considerado un valor residual en un porcentaje del 5%. Y se ha mantenido el valor de depreciación legal.

## SITUACION FISCAL

### a) Impuesto a la renta

En el caso de la compañía generó un impuesto a la renta por pagar de \$1210.32 pero al haber efectuado un anticipo de impuesto a la renta Julio y Septiembre/2012 por \$1399.92 no existe valor a pagar compensándose con el anticipo que se convierte en impuesto mínimo y por ende en un gasto a reducir la utilidad del ejercicio.

Base legal: A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

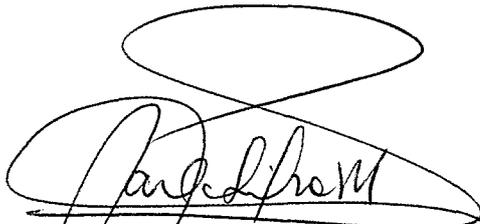
### b) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2012</u>
Utilidad y/o Pérdida del Ejercicio	5.210,77
15% Participación de Trabajadores	
(+) Gastos no deducibles	51,50
(-) Otras rentas exentas	
<b>Utilidad gravable</b>	<u><b>5.262,27</b></u>
23% Impuesto a la renta por pagar	1.210,32
Anticipo Impuesto a la Renta Julio / Septiembre 2012 considerado como impuesto mínimo	1.399,92
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u><b>3.810,85</b></u></u>

**5. EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación del presente informe no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



CPA CARLA SILVA MEDINA  
0602770208