

BIENES RAICES NEVADA "BIRAICE CIA. LTDA."
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1. ANTECEDENTES

La empresa BIENES RAICES NEVADA BIRAICE CIA. LTDA. empezó sus operaciones en febrero del 2010; sus operaciones han sido enviadas en reportes mensuales al Servicio de Rentas Internas y otros, además desde el año 2011 se ha iniciado con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y se han aplicado las Normas Internacionales de Contabilidad, cabe indicar que los resultados que ha obtenido esta empresa en este último año son reales y se pueden comprobar en los movimientos contables y documentos que la respaldan.

NOTA 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables que se están aplicando están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad, los cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la organización, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Organización en la preparación de sus estados financieros:

Bancos.- Representa el saldo de la cuenta en bancos, con vencimientos a la fecha.

Valuación de Terreno y Edificio.-

El **Terreno** se registra de forma independiente del edificio o instalaciones que pueden estar asentados sobre el mismo y se entiende que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objetos de depreciación.

Las propiedades, planta y equipo, representa los activos tangibles adquiridos, construidos o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos en forma permanente, para la producción o suministro de otros bienes y servicios, para arrendarlos, o para usarlos en la administración del ente económico, que no están destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año.

Activo Intangible.- Registra el monto de los activos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física tales como: el conocimiento científico o tecnológico, el diseño e implementación de nuevos procesos o nuevos sistemas, las licencias o concesiones, la propiedad intelectual, los conocimientos comerciales o marcas adquiridas, los programas informáticos, las patentes, los derechos de autor, las películas, las listas de clientes, los derechos por servicios hipotecarios, las licencias de pesca, las cuotas de importación, las franquicias, las relaciones comerciales con clientes o proveedores, la lealtad de los clientes, los gastos de constitución, las cuotas de mercado y los derechos de comercialización, entre otros.

Cuentas por Pagar.- Representan los créditos concedidos por parte de los proveedores a 30 y 60 días.

Ingresos.- Se registran basándose en la emisión de las facturas por concepto de arriendo del inmueble.

Sistema Contable.-

El sistema contable que se está utilizando es MICROPLUS, este sistema cumple con los requerimientos de la empresa y además se ajusta a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera permitiendo obtener el juego de Estados Financieros requeridos por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 3.- BANCOS

El Banco presentan los recursos líquidos que posee la Empresa.

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Bancos	1.697,90
TOTAL	1.697,90

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Los saldos que se muestran en la cuenta por cobrar corresponde a un anticipo

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Anticipo	450,00
TOTAL	450,00

NOTA 5.- IMPUESTOS CORRIENTES

Esta cuenta está representada por las retenciones en la fuente de Renta que nuestro cliente nos realizó.

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Retención Impto. Renta Año Actual	5.568,00
Retención Impto. Renta Años Anteriores	1.223,72
TOTAL	6.791,72

NOTA 6.- ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES - TERRENOS

El saldo de esta cuenta representa el valor del terreno registrado a precio de compra y de acorde al predio municipal.

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Terrenos	418.621,77
TOTAL	418.621,77

NOTA 7.- ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES - EDIFICIOS

El edificio está registrado al costo de adquisición, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de la vida útil estimada utilizando como referencia mínima de depreciación 20 años.

Activo Fijo : Edificio

Vida Util : 20 años

Costo Edif. : 331.378,23

Tipo de depreciación : Línea Recta

Valor residual : 5% del valor del activo

No. Periodo	Concepto	Dep. Anual	Dep.Acum.	Importe en Libros
				331.378,23
1	Depreciacion año 2011	16568.91	16568.91	314.809,32
2	Depreciacion año 2012	16568.91	33137.82	298.240,41

NOTA 8.- INTAGIBLES

Registra el monto de gastos de constitución realizados para constituir la empresa y que se está amortizando en un periodo de 4 años

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Gastos de constitución	8.836,06
TOTAL	8.836,06

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Servicios profesionales	500,00
TOTAL	500,00

Registra las obligaciones contraídas con los proveedores locales en la compra de bienes y servicios los mismos que se cierran a 30 días.

NOTA 10.- OBLIGACIONES CON EL ESTADO

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Retención IR por Pagar	55,64
Retencion IVA por pagar	66,67
IVA por Pagar	142,13
Impto. A la renta por Pagar empresa	5515,29
TOTAL	5.779,73

- Impuestos por pagar corresponden a las retenciones en la fuente de IVA y de Renta que se cancelan el siguiente mes.
- Impuesto a la Renta, es el valor del 23% del impuesto a la renta causado del 2012.

NOTA 11.- ACREEDORES LARGO PLAZO

Acreedores Financieros.- préstamo hipotecario con el banco adquirido para la adquisición del inmueble.

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic. 31/2012
Banco Pichincha	184.469,85
TOTAL	184.469,85

Acreedores Varios - es un préstamo que se tiene a largo plazo con una parte relacionada, se origina por la compra del inmueble. No se paga intereses.

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic. 31/2012
Préstamo Sr. José L. Sevilla	174.052,63
TOTAL	174.052,63

Acreedores Patrimoniales .- préstamo de los accionistas a largo plazo que cada año aumenta para poder cumplir con las obligaciones del préstamo hipotecario.

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
Sr. Francisco Sánchez	242.715,21
Sr. Martín Escobar	57.578,80
Rutasierra	11.083,77
TOTAL	311.377,78

NOTA 12.- PATRIMONIO

(en dólares)	
Descripción Cuenta:	Dic.31/2012
CAPITAL SOCIAL	400,00
RESERVAS	3.256,69
UTILIDADES ACUMULADAS	21.044,02
UTILIDADES DEL EJERCICIO	17.450,70
PATRIMONIO TOTAL	42.151,41

- El capital social es el aporte inicial con el que se inscribió la compañía en la Superintendencia de Compañías.
- Las reservas corresponden a la reserva legal del 5% de la utilidad obtenida.
- La utilidad que se presenta en el balance es la neta es decir a repartir a los socios.

NOTA 13.- IMPUESTOS A LA RENTA CONCILIACION TRIBUTARIA Y ESTADO DE RESULTADOS.

La tarifa para el impuesto a la renta para el 2012, se establece en el 23% sobre el ingreso menos todas las deducciones autorizadas por ley y más los gastos no aceptados tributariamente.

- Los ingresos son el resultado de la facturación.
- La empresa ha clasificado sus costos en administrativos y financieros; dentro de los costos de operación se encuentran los gastos administrativos. Los intereses bancarios constituyen el principal rubro dentro de los gastos financieros.
- Los gastos administrativos se componen de honorarios y gastos relacionados con los impuestos y depreciación del inmueble.
- Los gastos financieros corresponden a los débitos bancarios.