

INMOBILIARIA PROBIENES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Probienes Cía. Ltda., es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 14 de Septiembre del 2000, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito con fecha 19 de Enero de 2001.

El capital está constituido por 2000 participaciones de 1 USD cada una

Probienes es una empresa de servicios, creada con el objeto de comprar y administrar bienes muebles e inmuebles.

El plazo de duración de la Compañía es de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

Tiene su único domicilio en Quito, Carcelén Bajo, 2ª Transversal N85-A y Jaime Roldós, su RUC es 1791766458001.

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no cuenta con empleados en ninguna de las áreas.

Reformas de Estatutos

Se han realizado dos reformas de estatutos

- Ampliación atribuciones del representante legal con fecha 20 de Octubre del 2006
- Reforma del objeto social con fecha 12 de septiembre del 2007

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros de la empresa han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

2.2 Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, el mismo que está basado en el valor razonable de las contrapartidas entregadas en el intercambio de activos así como ciertas estimaciones contables.

2.3 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Se presentan los estados financieros y la conciliación del patrimonio al inicio y final del período de transición 2011, que es el último presentado bajo normas NEC

2.3.1 Conciliación del Patrimonio al inicio y cierre del ejercicio 2011

Conciliación del Patrimonio
Al 1 de enero del 2011

CONCILIACIÓN PATRIMONIO AÑO 2011/01/01 BAJO NIIF		
NOTAS	PATRIMONIO NEC AL 1 DE ENERO DEL 2011	114.737,49
	PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DE 2011	114.737,49

Conciliación del Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2011

CONCILIACIÓN PATRIMONIO AÑO 2011/01/01 BAJO NIIF		
NOTAS	PATRIMONIO NEC AL 1 DE ENERO DEL 2011	114.737,49
	PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DE 2011	114.737,49

No se ha realizado ajustes como consecuencia de la aplicación de la NIIF para Pymes.

2.4 Efectivo y Bancos

Son todos los valores en efectivo y depósitos a la vista disponibles, incluye Caja Chica, Caja General y Bancos.

2.5 Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Se registran al valor razonable. Las cuentas por cobrar comerciales son los generados por ventas de servicios en el curso normal de operación, cuya recuperación es de menos de un año. Además se incluye una provisión para cuentas incobrables, la que se constituye en función de un análisis de probabilidad de recuperación.

Las otras cuentas por cobrar y las cuentas relacionadas se presentan por separado.

2.6 Propiedad Planta y Equipo

Se registra a su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro. Se reconoce a su valor de adquisición más los costos relacionados hasta poner a punto para su funcionamiento.

Los gastos por mantenimiento y reparación se imputan a los resultados del ejercicio.

El costo de propiedades planta y equipo se deprecia bajo el método de línea recta, los porcentajes utilizados son:

Concepto	Vida útil
Edificios	50 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de oficina y otros	10 años
Equipo de transporte / vehículos	5 años
Equipo de Cómputo	3 años

La Compañía no determina valor residual para el cálculo de la depreciación.

La utilidad o pérdida por venta de propiedad planta y equipo es la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros, y se reconoce en resultados del ejercicio

2.7 Obligaciones Bancarias

Son pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable. Se clasifican como pasivo corriente incluyendo la porción corriente del pasivo a largo plazo, y a largo plazo cuando se registran vencimientos superiores a un año.

2.8 Cuentas por pagar Comerciales

Son las obligaciones de pago por la adquisición de bienes y servicios en el curso normal del negocio. Se registran a su valor razonable

2.9 Impuestos

Impuesto Corriente

Se genera sobre la aplicación de la normativa tributaria vigente, la utilidades tributaria difiere de la utilidad contable por la conciliación tributaria.

El pasivo de la Compañía por impuesto corriente también se determina según el anticipo calculado en el ejercicio precedente lo cual se convierte en el pago mínimo de impuesto a la renta. Este valor se liquida con el crédito tributario por las cuotas del anticipo y retenciones en la fuente.

Impuesto Diferido

Son partidas que se reconocen sobre la diferencia temporaria de la base financiera y la base tributaria. No se reconocen cuando el pago por impuesto corriente está en función del pago mínimo de impuesto a la renta.

2.10 Beneficios a trabajadores

Son los valores por remuneraciones y beneficios sociales que les corresponde a los trabajadores según la parte contractual y de acuerdo a lo establecido por las leyes laborales

2.11 Reconocimiento de Ingresos

Ingresos ordinarios: Los ingresos son reconocidos cuando se presta el servicio, la Compañía factura siempre que se haya prestado el servicio.

2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los gastos se reconocen en el momento que se incurre y se registran a su valor razonable, y en la fecha más cercana al hecho.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca supuestos relativos a nuestra realidad económica, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas de los estados financieros, tomando la información disponible al momento. Tenemos:

3.1 Estimación de vida útil de propiedad planta y equipo

La vida útil estimada está definida según lo descrito en la Nota 2.7

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar comerciales y no comerciales es el siguiente:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes locales	5.300,00	5.300,00
Provisión incobrables	0,00	0,00
Subtotal	5.300,00	5.300,00
Otras cuentas por cobrar		
Relacionadas	3.016,00	40.080,00
Total	8.316,00	45.380,00

El valor de clientes locales corresponde a servicios por arriendo no liquidados. Los valores de cuentas relacionadas no generan intereses por cuanto no hay fechas definidas de pago, los movimientos están dados por transferencia de flujos de efectivo:

No se determina ninguna provisión para cuentas incobrables. El saldo de cuentas por cobrar corresponde a un solo cliente que va a ser liquidado en el siguiente ejercicio económico .

5. IMPUESTOS

Resumen de activos por impuestos corrientes:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Crédito tributario Iva	9.079,21	9.231,85
Retenciones fuente ejercicio anteriores	13.929,85	13.929,85
Anticipo impuesto renta ejercicios anteriores	384,41	86,26
Total	23.393,47	23.247,96

Resumen de pasivos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Retenciones en la fuente de imp. a la renta	0,00	180,00
Anticipo impuesto a la renta	649,18	0,00
Impuesto a la renta por pagar	0,00	150,00
Total	649,18	330,00

Movimientos de la liquidación de impuesto a la renta y crédito tributario, el gasto está calculado sobre el 23% de impuesto a la renta:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Gasto impuesto renta corriente	2.440,21	150,00
Anticipos impuesto a la renta	-1.440,00	0,00
Retenciones en la fuente	-1.298,36	0,00
Total a pagar		150,00
Saldo a favor	-298,15	

6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Resumen de propiedad planta y equipo

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Costo	267.762,93	267.762,93
Depreciación acumulada	-88.322,78	-83.078,51
Total	179.440,15	184.684,42

Detalle:

Terreno	118.901,22	118.901,22
Edificio	59.368,77	64.184,24
Muebles y Enseres	1.166,16	1.594,96
Equipo Cómputo	1,00	1,00
Otros	3,00	3,00

Total	179.440,15	184.684,42
--------------	-------------------	-------------------

Movimientos de propiedad planta y equipo:

	Terreno	Edificio	Muebles y Enseres	Equipo Cómputo	Otros	TOTAL
Saldo inicial enero 2011	118.901,22	96.309,42	4.288,06	274,54	47.989,69	267.762,93
Adquisiciones (altas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ventas (bajas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reclasificaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31/12/2011	118.901,22	96.309,42	4.288,06	274,54	47.989,69	267.762,93
Adquisiciones (altas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ventas (bajas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31/12/2012	118.901,22	96.309,42	4.288,06	274,54	47.989,69	267.762,93

Movimientos de depreciaciones propiedad planta y equipo:

	Edificio	Muebles y Enseres	Equipo Cómputo	Otros	TOTAL
Saldo inicial enero 2011	27.309,71	2.264,29	273,54	46.905,55	76.753,09
Depreciación de año	4.815,47	428,81	0,00	1.081,14	6.325,42
Ventas (bajas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31/12/2011	32.125,18	2.693,10	273,54	47.986,69	83.078,51
Depreciación de año	4.815,47	428,80	0,00	0,00	5.244,27
Ventas (bajas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31/12/2012	36.940,65	3.121,90	273,54	47.986,69	88.322,78

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen se presenta de la siguiente forma:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Proveedores locales	710,05	272,40
Relacionadas	10.038,50	8.475,29
Otras cuentas por pagar	76.936,98	128.700,00
Total	87.685,53	137.447,69

8.- PROVISIONES Y BENEFICIOS SOCIALES

Un resumen de las provisiones registradas respecto de los trabajadores se presenta así:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Nómina por pagar	0,00	1.009,10
Obligaciones less	87,08	78,75
Total	87,08	1.087,85

Los trabajadores tienen derecho a participar del 15% de las utilidades de la Compañía, sin embargo la Empresa no cuenta con empleados al 31 de diciembre del 2012.

9. PATRIMONIO

9.1 Capital social: El capital social de la empresa está constituido por 2,000 participaciones de 1 dólar cada una.

9.2 Reserva legal: Se dispone según los estatutos de la Compañía la acumulación del 5% de las utilidades del ejercicio para constituir la reserva legal hasta que ascienda al 50% del capital social.

9.3 Resultados acumulados: Se detalla un resumen de los resultados acumulados al 31 de diciembre del 2012. Se observa que no se ha realizado ningún ajuste por la adopción de NIIF por primera vez.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Utilidades acumuladas	65.498,21	65.477,18
Resultados acum. x efecto de transición a Niif	0,00	0,00
Reservas según PCGA ejercicios anteriores		
Reserva por valuación de activos fijos	45.790,66	45.790,66
Total	111.288,87	111.267,84

10. INGRESOS

La Compañía mantiene un solo segmento en su operación, un solo punto de venta, que constituye el alquiler del bien inmueble.

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Prestación de servicios	18.000,00	0,00
Otros ingresos	0,00	12.800,00
Total	18.000,00	12.800,00

11. COSTOS Y GASTOS

Se presenta un resumen de gastos operacionales según se reporta en los estados financieros:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Gastos administrativos	2.031,14	6.195,52
Gastos financieros	146,94	108,03
Depreciaciones	5.244,27	6.325,42
Total	7.422,35	12.628,97

Un resumen de los rubros por remuneraciones y beneficios sociales de los trabajadores, y que corresponde únicamente al representante legal:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Sueldos y salarios	0,00	3.168,00
Beneficios sociales	0,00	263,88
Aportes al iess	425,74	384,96
Total	425,74	3.816,84

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se ha establecido ninguna actividad económica para la Empresa en el inicio del ejercicio económico 2013.

13. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia General y en su opinión serán también aprobados y sin modificaciones por la Junta General Ordinaria y Universal de Socios.



DIEGO SUAREZ MORA
GERENTE GENERAL



EDWIN CHALA PEREZ
CONTADOR GENERAL