## NOTAS ESTADOS FINANCIEROS

### 1. Información general

La compañía ZEVALLOS PEREZ DONOSO CIA. LTDA., es una compañía de Responsabilidad Limitada radicada en el Ecuador; sujeta al control de la Superintendencia de Compañías. El domicilio de la empresa es calle Tucanes Lote 19 y Canarios, de la parroquia Alangasí, del cantón Quito. Esta compañía está conformada por cuatro socios. Su actividad principal y única es el arriendo de un inmueble de su propiedad.

### 2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas Empresas (PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en las unidades monetarias que rigen en el país, es decir el dólar.

### 3. Efectivo Caja Bancos

La compañía presenta un valor disponible de $ 384,93, que corresponde a dos cuentas que se mantienen en instituciones financieras del país.

### 4. Crédito Tributario a favor de la Empresa.

En esta cuenta consta el valor de $ 20.405,06 y tiene relación al crédito tributario por IVA, que asciende a $ 2.022,89; y, a retenciones en la fuente de impuesto a la renta realizadas a la Empresa por $ 18.382,17.

### 5. Activo No Corriente

Dando cumplimiento a lo que establece las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF, en lo referente a inmuebles como son terreno y edificio, se hace constar el valor real (avalúo municipal) de dichos bienes; el mismo que quedó así: Terrenos por un valor de $468.660,00 y Edificios por el valor de $480.000. Esta revaluación afectó a cuentas patrimoniales produciendo un superavit, que alcanzó los valores de 104.608,74 y 187.358,58 respectivamente. De igual forma cumpliendo la norma vigente se realizó el registro de impuesto diferido, calculando el porcentaje del 22% por concepto de impuesto a la renta, y que se haría efectivo en caso de vender estas propiedades. La depreciación de la cuenta edificios de acuerdo a lo que estipula la norma tributaria vigente a partir del 2013 se convierte en gasto deducible en su totalidad, el valor por depreciación acumulada es por $191.999,52.

El resto de activos fijos como son muebles y enseres, equipos de computación, equipos de oficina, laboratorio, música y otros equipos electrónicos; se ha procedido de acuerdo a lo que indica la norma correspondiente. Esto ya se aplicó en el año 2012 con la implementación de las NIIFS, se ha seguido con el mismo procedimiento, realizando la depreciación en base de la vida útil estimada mediante peritaje. La biblioteca que alcanza un monto significativo está considerada como un activo fijo, esto es una política de la compañía, su depreciación se hace en un estimado de máximo 5 años debido a la frecuencia del uso de libros.

### 6. Cuentas por Pagar Proveedores y Otros Corto y Largo Plazo

En este grupo que asciende a un valor total de $ 393.578,19 se considera los proveedores por bienes y servicios, a los mismos se les cancela en condiciones normales. No hay crédito los pagos se hacen cuando se recibe el comprobante de venta autorizado por el SRI. En cuanto a las obligaciones que se mantenía con institución financiera ya se cancelaron en su totalidad hasta el mes de Octubre del 2013.

Existen también cuentas a pagar a la administración tributaria, por impuestos IVA y retenciones del mismo, así como también por retenciones en la fuente.

Cumpliendo con la normativa contemplada por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, al gerente de la empresa por su calidad de representante legal de la compañía se procedió a afiliarlo, es por esto que dentro de este grupo consta los aportes por pagar los mismos que se cancelan en la fecha que contempla la ley.
Los préstamos concedidos por accionistas están considerados dentro de este rubro.
Además hay cuentas por pagar con parte relacionada a corto y largo plazo, en este caso se ha procedido como establece la norma respectiva; y, se ha calculado el interés respectivo en el caso de la deuda a largo plazo.
Finalmente como se mencionó anteriormente se ha considerado los impuestos diferidos producto de la revaluación de terreno y edificio, cumpliendo lo que establece la ley tributaria.

**7. Patrimonio.**
En este grupo que asciende a un valor total de $ 406.013,41 se refleja la situación real de la compañía, con la adopción de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION NIIFS en el año 2012. Los valores significativos dentro de este rubro son los que ya se ha mencionado anteriormente, referente a superávit por revaluación de Terrenos y Edificios. Se ha considerado una reserva legal de $3.326,26. Las utilidades acumuladas son por un valor muy superior a las pérdidas acumuladas $160.561,19 y $ 15.039,25 respectivamente. Se mantiene un control de amortización de pérdidas años anteriores, que permite descontar la ley tributaria vigente en la respectiva conciliación.
El ajuste resultante de conversión de NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD NEC a NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF que se hizo en el año 2012, arroja un saldo negativo de $ 35.373,39. El resultado final es una utilidad contable de 171,28.

**8. Ingresos**
Los ingresos de actividades ordinarias de la empresa, procedentes del arriendo del bien inmueble con toda la infraestructura necesaria, en los que se incluye también el arriendo de parqueaderos. Estos ingresos cumpliendo con la respectiva norma se registran dentro del período fiscal al que corresponden, en el año 2013 alcanzan el valor total de $ 168.494,87.

**9. Gastos**
Los gastos se producen por diversos conceptos, como regla general para su registro se cuenta con el comprobante de venta respectivo, y se realiza las retenciones de IVA y fuente según corresponda. El gasto más significativo es por honorarios. También hay otros como sueldos y aportes al IESS, mantenimiento de instalaciones. Además hay los que se realizan por concepto de servicios básicos como agua potable y luz eléctrica. Otro rubro importante es el de seguros de todos los activos fijos. La depreciación de los mencionados activos constituye otro valor que merece tomarse en cuenta, en especial el correspondiente a Edificio, que en el año 2013 se convierte en gasto deducible en su totalidad de acuerdo a lo que estipula la ley tributaria vigente. Como gastos financieros están tomados en cuenta los intereses que se cancelaron al banco por préstamos concedidos. Los intereses producto de la deuda que se mantiene con parte relacionada a largo plazo también constan dentro de este grupo, cumpliendo con lo que estipula la norma correspondiente. Los impuestos sean tributarios o municipales (patente municipal), se registran como gasto dentro de la cuenta IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS y alcanzan un valor significativo principalmente por concepto de impuestos municipales. El valor total de gastos asciende a $ 168.323,59.

**10. Hechos Subsecuentes**

Al 31 de Diciembre del 2013 no existe ningún hecho que a la Empresa ZEVALLOS PEREZ DONOSO CIA. LTDA. corresponda informar.

LIC. RUTH ARMIJOS ALVARADO
CONTADORA