

**INMOBILIARIA SALDU S.A.**

**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012**

**Contenido**

**Página**

Notas a los Estados Financieros

2 – 9

## INMOBILIARIA SALDU S.A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2012

#### 1. **INFORMACION GENERAL**

##### a. **Objeto Social**

INMOBILIARIA SALDU S.A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador en Diciembre de 1977 con el nombre de INMOBILIARIA SALDU S.A., es una persona jurídica legalmente autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador con número de expediente 9194, su actividad principal es Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

#### 2. **POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 **Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF-PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2. **Bases de Elaboración** – Los estados financieros de INMOBILIARIA SALDU S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES– NIIF Pymes.

##### 2.3. **Efectivo y Bancos**

Incluye aquellos activos financieros altamente líquidos y depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

## INMOBILIARIA SALDU S.A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2012

#### 2.4. **Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Se registran a valor razonable. La compañía da sus servicios principalmente con un crédito máximo a 15 días plazo, todas las ventas están respaldadas legalmente mediante comprobantes de ventas autorizados.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no incluyen intereses, son registradas al importe sin descontar de la cuenta por cobrar en efectivo, suele ser el mismo precio de la factura.

#### 2.5. **Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar:**

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable, se reconoce una cuenta por pagar al importe sin descontar de la cuenta por pagar en efectivo, su costo suele ser el mismo precio de la factura. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. No devengan intereses. El período de crédito promedio para la compra de bienes es de 30 días, todas las cuentas se respaldan en comprobantes de ventas legalmente autorizados.

El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, se revelan en la Nota 8 a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2012

2.6. Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente. El impuesto diferido se reconoce cuando se presenten una diferencia fiscal temporaria según la siguiente política:

2.6.1 Impuesto corriente – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario – SRI (Servicio de Rentas Internas), al final de cada período.

2.6.2 Impuestos diferidos – Se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos – Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7. Provisiones –

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente del referido flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo, si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso, y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**INMOBILIARIA SALDU S.A.**

**Notas a los estados financieros**

31 de diciembre del 2012

2.8. Beneficios a empleados.-

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que los referidos beneficios son otorgados.

2.8.1 Participación de trabajadores – La Compañía, reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.9. Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.08.1 Venta de servicios – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los servicios; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción, pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10. Costos y gastos.

Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11. Activos financieros.

Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

## INMOBILIARIA SALDU S.A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2012

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

#### 2.11. Unidad Monetaria.

A partir de Enero 10 del 2000 el Gobierno Nacional decretó un tipo de cambio fijo de S/. 25.000 (Sucres) por cada Dólar de EEUU, como primer paso del proceso de dolarización, las leyes actuales confirman que el Ecuador ha adoptado el Dólar de los EEUU como medio circulante de dinero, dicho cambio ha originado entre otros los siguientes factores: baja en tasas de interés, recesión de la economía, disminución del poder adquisitivo, incremento de los índices de inflación.

#### 3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo, es el siguiente:

	US\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	19.874,26
Total Caja – Bancos	<u>19.874,26</u>

Al 31 de diciembre de 2012 los depósitos bancarios y sus saldos no generan intereses ganados.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR, OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar, es como sigue:

Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	117.363,15
Otras Cuentas por Cobrar	205,00
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados	8.689,36
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>	<b><u>126.257,51</u></b>

La administración ha decidido no estimar la provisión de cuentas incobrables en este periodo de operaciones.

## INMOBILIARIA SALDU S.A.

### Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2012

#### 5. ACTIVO FIJO

El detalle de activo fijo es el siguiente:

	<u>US \$</u>
Terrenos	44.563,94
Edificios	401.075,47
Maquinaria Y Equipo	2.397,26
(-) depreciación acumulada propiedades, planta y equipos	<u>-1.734,06</u>
<b>Total Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>446.302,61</b>

Los activos fijos están registrados según su costo de adquisición. La depreciación de los activos fijos se realiza en los siguientes porcentajes:

\* Maquinaria y Equipo 10%

#### 6. PROPIEDADES DE INVERSION

La compañía tiene por objeto el arriendo de bienes inmuebles a sus clientes bajo acuerdos previamente establecidos.

El Edificio que tiene Inmobiliaria Saldu S. A. genera beneficios económicos por medio de su arriendo, la política de la empresa es presentar el activo alquilado bajo el concepto de propiedad de inversión de acuerdo con la sección 16 de las NIIF PYMES.

La definición que se indica en el párrafo 16.2 de las NIIF PYMES Sección 16 “Las propiedades de inversión son propiedades tales como terrenos o edificios ( o parte de un edificio) que mantiene el dueño para obtener rentas, plusvalía o ambas y no para uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos o para su venta en el curso normal de las operaciones”.

##### **Medición en el reconocimiento inicial**

La compañía mediará las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tales como gastos legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de la propiedad y otros costos de transacción. Si los pagos se aplazan mas allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros. Cuando la propiedad es construida por el mismo propietario determinará los costos de acuerdo a los párrafos 17, 10 a 17,14 (sobre Propiedad Planta y Equipos).

##### **Transferencias**

Cuando no esté disponible una medición fiable del valor razonable de una propiedad de inversión la compañía transferirá a partir de ese momento la partida como Propiedades Planta y Equipos, hasta que vuelva a estar disponible el valor razonable, siendo el valor en libros su costo y explicándose que se trata de un cambio de circunstancias no de política contable. También se realizará la transferencia cuando la propiedad deje de cumplir con las características de propiedad de inversión. Se revelará el método empleado en la determinación del valor razonable, como fue medido el valor razonable, si está basada en el método de tasación por un tasador independiente, de reconocida calificación profesional y con suficiente experiencia en la zona y categoría de propiedad de inversión valorada.

## INMOBILIARIA SALDU S.A.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2012

### Medición posterior al reconocimiento.

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, **se medirán al valor razonable en cada fecha de presentación, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.** La compañía contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo-depreciación-deterioro del valor de la Sección 17.

Se detalla propiedades de inversión:

	<u>US \$</u>
Edificio	326.528,25
Terrenos	<u>36.280,92</u>
<b>Total Propiedades de Inversión</b>	<b>362.809,17</b>

### 7. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las provisiones y cuentas por pagar, es como sigue:

	<u>US \$</u>
Obligaciones con SRI	337,48
Impuesto a la Renta	2.279,60
Obligaciones con el IESS	63,35
Beneficios de Ley a Empleados	134,38
Participación Trabajadores por Pagar	1.655,57
Otros Pasivos Corrientes	<u>74.217,02</u>
<b>Total Cuentas por Pagar</b>	<b>78.687,40</b>

El pasivo con el SRI corresponde al impuesto a la renta del año 2012 y retenciones en la fuente por pagar.

La compañía no ha recibido notificaciones de glosas fiscales en cuanto a las declaraciones y pagos de sus impuestos.

El Pasivo por el Iess corresponde a las aportaciones patronales y personales del año 2012.

El pasivo por beneficios de ley a empleados corresponden a los beneficios sociales a empleados

**INMOBILIARIA SALDU S.A.**

Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2012

**7. PATRIMONIO**

7.1 Capital social – Al 31 de diciembre del 2012, representa 800 acciones, de valor nominal US\$ 1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

**8. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

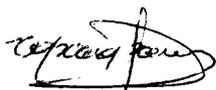
	<b>US \$</b>
Sueldos, Salarios y Demás Remuneraciones	883,89
Aportes a la Seguridad Social (incluidos Fondos de Reserva)	107,40
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	183,48
Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	1.375,92
Mantenimiento y Reparaciones	170,00
Transporte	10.890,00
Agua, Energía, Luz y Telecomunicación	18,46
Impuestos, Contribuciones y Otros	3.402,65
Depreciaciones	215,76
Otros Gastos	<u>1.799,28</u>
<b>Total Gastos</b>	<b>19.046,84</b>

**9. Evento Subsecuente**

La compañía no ha presentado eventos subsecuentes que deban ser revelados o contabilizados en sus Estados Financieros.

**10. Aprobación de los Estados Financieros**

Los Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración de la compañía en abril 05 de 2013, y serán presentados a los accionistas y Junta directiva para su aprobación.



**Ec. Edward Herrera Arriaga**  
Contador