



Notas Explicativas

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INMOBILARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A.



INMOBILIARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A.

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	2
Bases de Elaboración y Políticas contables significativas	2 3	2-3
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	4
Impuestos	5	5
Patrimonio	6	6
Ingresos	7	6
Costos y gastos por su naturaleza	8	7
Aprobación de los estados financieros tados Financieros	10	7

ANEXOS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Anexo 1 Estado de Situación Financiera	8-9
Anexo 2 Estado de Resultados Integrales	10
Anexo 4 Estado de Flujo de Efectivo	11

INMOBILIARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Isabel María Ibelmar S.A. Es una Compañía anónima constituida el 18 de diciembre del 2001 en el Ecuador. Su domicilio principal es en Hurtado 604 y los Ríos.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios tal como se describe en esta Nota 1.

Las políticas contables que utiliza la compañía son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía tiene a una persona afiliada, la gerencia general y sus accionistas se encuentran planificando el incremento de sus actividades y de personal operativo y administrativo.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. BASES DE ELABORACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento¹ - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Los estados financieros están de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF realizado en el año 2013.

Los estados financieros de INMOBILIARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A. al 31 de diciembre del 2013, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2013.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOBILARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A. , comprenden el Estado de Situación Financiera del periodo 1 de enero al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral D², de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminados al 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).
- 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4 Reconocimiento de ingresos** - Los 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.
- 2.5 Costos y Gastos** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen 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.
- 2.6 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está

obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para Pymes el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que la empresa a aplicado las normas que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2013:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,... , <u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
Efectivo y bancos	128,11
Inversiones temporales	
Sobregiro bancario	
Saldos de efectivo y bancos incluidos en un grupo de activos mantenido para la venta	<u>0,00</u>
Total	<u><u>128,11</u></u>

5. IMPUESTOS³

Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...
	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)
<i>Activos por impuesto corriente:</i>	
Retenciones en la fuente	
(+)saldo a favor de renta inicial	
(+)saldo a favor de renta final	
Internas	<u>0,00</u>
Total	<u>842,31</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>	
Impuesto a la renta por pagar (1)	312,26
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y Retenciones	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>-1.360,44</u>
Total	<u>-1.048,18</u>

Impuesto a la renta reconocida en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	-183,69
Mas Gastos no deducibles	1.603,05
Utilidad gravable	<u>1.419,36</u>
Impuesto a la renta causado 22%	<u>312,26</u>
Anticipo calculado (2)	<u>166,65</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados ⁴	312,26
Total	<u>312,26</u>

6. PATRIMONIO

Un resumen del capital social es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2013</u>	,
Capital social	800,00	
Prima de emisión	<u>0,00</u>	
Total	<u>800,00</u>	

7.1. Capital Social - El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario al 31 de diciembre de 2013, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

El capital social de la compañía LEE YING S.A. LEEYINSA está conformado:

RESERVAS.

Resultados Acumulados - Un resumen de los Resultados Acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>
Utilidades no distribuidas ejer.ant.	499,30
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	
Reservas según PCGA anteriores:	
Reserva de capital	
Reserva por valuación	
Reserva por valuación de inversiones	<u> </u>
Total	<u>499,30</u>

8. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía, es como sigue:

	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
Ingresos provenientes del alquiler de bienes inmuebles	27.757,56
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	
Total	<u>27.757,56</u>
El detalle de los Ingresos por alquiler de bienes inmuebles es Como se detalla a continuación:	

9. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA⁵

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
Costo de ventas	1.462,09
Gastos Operacionales	14.428,18
Gastos de administración	10.050,98
Gastos Financieros	0,00
Total	<u>25.941,25</u>

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Junta de accionistas celebrada el día 27 de Marzo del 2014. Revisaron todas y cada una de las cuentas del Balance del Ejercicio Fiscal 2013, realizaron preguntas y todas fueron resueltas por el Gerente.

INMOBILIARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A.**ANEXO. 1.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, <u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		128,11
Cuentas y docum. por cobrar clientes corrientes N/R locales		620,91
Otras cuentas y documentos por cobrar N/R Locales		
Crédito tributario RENTA		2.045,94
		<u>----</u>
Total Activo Corriente		<u>2.794,96</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil		
Inmuebles (excepto terreno)		
Maquinaria, equipo e instalaciones		
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo		
Total Activos No Corrientes		<u>-----</u>
ACTIVOS LARGO PLAZO		
OTROS		1,00
Total Activos No Corrientes		<u>1,00</u>
TOTAL		<u><u>2.795,96</u></u>

INMOBILIARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A.**ANEXO. 1.**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	Diciembre 31, 2013 (en miles de U.S. dólares)	Enero 1,
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar proveedores N/R Locales		1.305,05	
Obligaciones con instituciones financieras corriente Locales			
Otras cuentas y documentos por pagar N/R Locales			
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio		292,22	
Prestamos de accionistas o socios/Locales			
Participación trabajadores por pagar del ejercicio			
Provisiones			

Total pasivos corrientes		<u>1.597,27</u>	
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar proveedores N/R Locales L/P			
Obligaciones con instituciones financieras corriente Locales L/P			

Total pasivos corrientes			
 PATRIMONIO			
Capital Social		800,00	
Reserva legal		231,68	
Reserva facultativa y estatutaria		163,66	
Reserva de revaluación de inversiones			
Resultados Acum.Prov.de Adop.NIIF			
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores		499,30	
(-) Perdida del ejercicio		-495,95	
 Total patrimonio		<u>1.198,69</u>	
 TOTAL		<u><u>2.795,96</u></u>	

INMOBILIARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A.**Alternativa 1****ANEXO. 2.****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
INGRESOS	25	25.757,56
COSTO DE VENTAS	28	<u>25.941,25</u>
MARGEN BRUTO		-183,69
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		----- -183,69
Menos reserva legal		0
Menos gasto por impuesto a la renta:	18	
Corriente		
Diferido		<u>0,00</u>
Total		<u>0,00</u>
PÉRDIDA DEL AÑO		<u>-183,69</u>
UTILIDAD DEL AÑO ⁶		
 TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		 <u><u>-183,69</u></u>

INMOBILIARIA ISABEL MARIA IBELMAR S.A.**Alternativa 1 - Método Directo****ANEXO. 4.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
NIC 7.10 FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes		24.397,12
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		1.462,09
Pagos a y por cuenta de los empleados		10.050,98
Impuestos a las ganancias pagados		
Otras entradas (salidas) de efectivo		1.152,96
NIC 7.31 Gastos operativos		<u>14.428,18</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación		<u>-391,17</u>
NIC 7.10 FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento de activos financieros		
Inversiones en asociadas		
Precio de venta de propiedades, planta y equipo		
Adquisición de propiedades de inversión		
Precio de venta de propiedades de inversión		
Adquisición de activos intangibles		<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		<u>0,00</u>
NIC 7.10 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos y otros pasivos financieros		
NIC 7.31 Dividendos pagados a los propietarios		<u>0,00</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento		<u>0,00</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		
Saldos al comienzo del año		<u>519,28</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u><u>128,11</u></u>