

**CONTINGENCIAS**

Al cierre del 2013-2012, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

**RESOLUCIONES**

Señores

Representantes Legales y Oficiales de Cumplimiento Sector Inmobiliario

Presentes.-

La Unidad de Análisis Financiero del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, informa a las personas jurídicas dentro del Sector Inmobiliario que se ha suscrito y publicada la Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 de fecha 24 de diciembre de 2013, mediante la cual la Unidad de Análisis Financiero notifica a los sujetos obligados que se dediquen a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, que se ha prorrogado la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y el Artículo 7 del Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero.

Cabe mencionar que en base de lo indicado, la presentación de los reportes iniciará desde julio de 2014, por lo tanto, la información que corresponda al mes de junio, deberá entregarse hasta el 15 de julio de 2014.

Alientamente,

UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF)

**SITUACION FISCAL**

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2014), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

**INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

**EVENTOS SUBSECUENTES.**

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2014), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

\*\*\*\*\*

**ESTADOS FINANCIEROS  
INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A  
INMOECUA**

Correspondientes al ejercicio terminado  
Al 31 de diciembre de 2013

---

El presente informe consta las siguientes secciones:

- Informe Auditores Independientes
- Índice de los Estados Financieros
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios y Junta de Directores de:

### **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

1. Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros**

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF PARA PYMES**. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

#### **Responsabilidad de los Auditores**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA** aprobadas para su aplicación por la Superintendencia de Compañías del Ecuador quien rige estas normas. Tales normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.
5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



## **Opinión**

7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

Guayaquil, 8 de Abril del 2014

**CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez**  
**Auditor Externo**  
**RNAE No.520**

**Índice de los estados financieros de la INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

**Nota 1.- INFORMACION GENERAL**

**Nota 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Nota 3.- EFECTIVO O EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

**Nota 4.- ACTIVOS FINANCIEROS**

**Nota 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**Nota 6.- INVENTARIOS**

**Nota 7.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

**Nota 8.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

**Nota 9.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

**Nota 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

**Nota 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

**Nota 12.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

**Nota 13.- PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

**Nota 14.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Nota 15.- RESERVA LEGAL**

**Nota 16.- RESULTADOS ACUMULADOS**

**Nota 17.- RESULTADO DEL EJERCICIO**

**Nota 18.- INGRESOS OPERACIONALES**

**Nota 19.- GASTOS OPERACIONALES**

**Nota 20.- CONCILIACION TRIBUTARIA**

**ANEXOS.**

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<u>ACTIVO</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO (NOTA 3)	278,225.41	293,667.88
ACTIVOS FINANCIEROS (NOTA 4)	33,453.61	35,842.79
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE (NOTA 5)	41,955.21	64,409.49
INVENTARIOS (NOTA 6)	9,232.19	7,281.27
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (NOTA 7)	27,655.46	21,743.35
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (NOTA 8)	10,000.00	10,000.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>400,521.88</u></b>	<b><u>432,944.78</u></b>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (NOTA 9)	4,795,861.49	4,769,948.24
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	-738,671.15	-598,511.49
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b><u>4,057,190.34</u></b>	<b><u>4,171,436.75</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>4,457,712.22</u></b>	<b><u>4,604,381.53</u></b>
 <u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (NOTA 10)	37,984.39	4,555.58
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (NOTA 11)	54,389.07	122,033.98
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>92,373.46</u></b>	<b><u>126,589.56</u></b>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
CTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO (NOTA 12)	4,060,275.78	4,360,275.78
PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (NOTA 13)	42,317.40	31,386.62
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>4,102,593.18</u></b>	<b><u>4,391,662.40</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>4,194,966.64</u></b>	<b><u>4,518,251.96</u></b>
 <u>PATRIMONIO</u>		
CAPITAL SOCIAL (NOTA 14)	11,000.00	11,000.00
RESERVA LEGAL (NOTA 15)	15,497.17	15,497.17
RESULTADOS ACUMULADOS (NOTA 16)	59,632.40	0.00
RESULTADO DEL EJERCICIO (NOTA 17)	176,616.01	59,632.40
	<b><u>262,745.58</u></b>	<b><u>86,129.57</u></b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b><u>4,457,712.22</u></b>	<b><u>4,604,381.53</u></b>

*Ver Nota a los Estados Financieros*

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<u>INGRESOS NETOS</u>	18	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Servicios de Hospedaje		1,906,223.16	1,511,636.70
Restaurant y Cafetería		308,839.65	270,728.47
Otros Ingresos		151.00	149.00
Intereses Ganados		0.00	2,426.10
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2,215,213.81</b>	<b>1,784,940.27</b>
COSTO DE VENTAS		1,027,585.91	906,949.48
<b>UTILIDAD, BRUTA EN VENTAS</b>		<b>1,187,627.90</b>	<b>877,990.79</b>
GASTOS OPERACIONALES	19	807,677.44	703,487.15
GASTOS FINANCIEROS		189,491.53	14,758.83
GASTOS NO OPERACIONALES		13,842.92	15,467.93
GASTOS POR RETENCIONES		0.00	417.08
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>1,011,011.89</b>	<b>734,130.99</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>176,616.01</b>	<b>143,859.80</b>
15% TRABAJADORES	20	26,492.40	21,578.97
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMP A LA RENTA</b>		<b>150,123.61</b>	<b>122,280.83</b>
(+) GROS DEDUCIBLES EN EL PAIS		173,241.81	121,295.73
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA		71,140.39	56,022.61
(-) ANTICIPO		26,281.44	55,196.76
(-) RETENCION FUENTE		5,484.53	2,488.88
<b>IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>		<b>39,374.42</b>	<b>-1,663.03</b>
UTILIDAD		78,983.22	66,258.22
RESERVA LEGAL		7,898.32	6,625.82
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>71,084.90</b>	<b>59,632.40</b>

*Ver Nota a los Estados Financieros*

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

**Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas**

(expresado en dólares americanos)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUMU. POR ADOPCION NIIF	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>2012 NIIF</b>						
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	11,000.00	8,871.35	36,888.69	-13,272.46	42,440.91	85,928.49
Movimiento en Cuentas Patrimoniales						
Ajustes NIIF		6,625.82	-36,888.69	13,272.46	-42,440.91	-59,431.32
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	-				59,632.40	59,632.40
<b>2013 NIIF</b>						
Movimiento en Cuentas Patrimoniales			0.00	0.00	59,632.40	86,129.57
Utilidad Neta del Ejercicio actual			59,632.40	0.00	-59,632.40	0.00
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	11,000.00	15,497.17	59,632.40	0.00	176,616.01	262,745.58

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

**Estado de Flujo de Efectivo**

**por el año terminado al 31 de Diciembre de 2013 Y 2012**

**(expresado en dólares)**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado Neto del Ejercicio	U. S. \$ 176,616.01	59,632.40
Depreciaciones	140,159.66	106,310.79
Ajustes		
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
- Aumento y/o disminucion en Activos Financieros	-29,253.67	34,240.95
- Aumento y/o disminucion en Activos por Impuesto Corriente	22,454.28	104,774.35
- Aumento y/o disminucion en Inventarios	-1,950.92	-1,038.57
- Aumento y/o disminucion en Serv. Y Otros Pagos Anticipados	-5,912.11	-10,092.80
- Aumento y/o disminucion en Otros Activos No Corrientes	0.00	-10,000.00
- Aumento y/o disminucion en Cuentas y Documentos por Pagar	33,428.81	-73.19
- Aumento y/o disminucion en Otras Obligaciones Corrientes	-67,644.91	16,222.78
- Aumento y/o disminucion en Otros Pasivos Corrientes	0.00	-4,462.76
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<u>267,897.15</u>	<u>295,513.95</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
- Aumento por adquisición de P.P.E	<u>-25,913.25</u>	<u>-14,343.80</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	<u>-25,913.25</u>	<u>-14,343.80</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
- Aumento(Disminucion) en Cuentas Patrimoniales	0.00	-59,431.32
- Aumento(Disminucion) en Ctas y Doc por Pagar a Largo Plazo	-300,000.00	-100,000.00
- Aumento y/o disminucion en Provisión por Beneficio a Empleados	10,930.78	9,718.39
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIV. DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>-289,069.22</u>	<u>-149,712.93</u>
<b>Aumento (Disminucion) Neto del Efectivo</b>	<u>-47,085.32</u>	<u>131,457.22</u>
<b>SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>293,667.88</u>	<u>162,210.66</u>
<b>SALDO AL FIN DEL AÑO</b>	<u>246,582.56</u>	<u>293,667.88</u>

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012.**  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

**1. — OPERACIONES.**

La Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.** Se constituyó en Quito - Ecuador el 14 de Julio del 2.004. Su principal actividad es dedicarse a la administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares; compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, etc.

**2.— RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**

**Preparación de los estados financieros -**

Hasta el año 2011, las compañías en el Ecuador estaban reguladas por los principales entes de control societario y fiscal, esto es la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas entre otros, paralelamente normadas sus políticas y registros de transacciones contables como la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, quienes divulgan a través de boletines u otro medio dichas normas. Cabe indicar que hasta el 31 de Diciembre del 2011 las empresas presentaban sus Estados Financieros bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

A fin de que las Empresas en el Ecuador cumplan con adoptar estas Normas Internacionales de Información Financiera cuyo objeto es unificar un solo criterio a nivel internacional. La Superintendencia de Compañías del Ecuador divulga algunas resoluciones las cuales se describen a continuación:

- Resolución No. 06.Q.IC 1.004 del 21 de Agosto del 2006, R.O No. 348 del mismo año, dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en las empresas sujetas a control.
- Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008 publicada en R.O 498 de Diciembre de ese año, establece un Cronograma de Implementación en tres grupos donde sus años de transición serian 2009 primer grupo, 2010 segundo grupo y 2011 tercer grupo, este ultimo para las pequeñas y medianas empresas (PYMES).
- Lo antes expuesto se corrobora en la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 firmada el 11 de Octubre del 2011 en cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera tanto completa como para pequeñas y medianas empresas entidades (NIIF para PYMES), empresas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

Por lo antes mencionado, todas las entidades enmarcadas en las NIIF para PYMES debían el 30 de Noviembre del 2011, haber presentado el Plan de Implementación o de trabajo y la Conciliación Patrimonial a la Superintendencia de Compañías.

En la Conciliación Patrimonial, deben aparecer todos aquellos ajustes o reclasificaciones para aquellos activos y pasivos que no califican y que se dan de baja, reclasificaciones si es el caso, y cualquier política contable que implique cambios en la forma de registro y reconocimiento contable con efecto anterior y posterior y poder medir comparativamente los estados financieros.

### **Periodo de Transición**

Para las pequeñas y medianas empresas, el periodo de transición comenzaba desde el 1 de Enero del 2011 hasta el 31 de Diciembre del 2011, en cuyo lapso los ajustes o reclasificaciones se realizaban extracontablemente. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, las empresas pymes presentaban sus estados financieros bajo NEC. A partir del año 2012, los registros contables de todo este periodo se realizan con la nueva normativa NIIF PYMES, considerando que los asientos extracontables en la etapa de transición se incorporaban el 1 de Enero del 2012, es decir, este periodo arrancaba con cifras NIIF PYMES definitivas, agregadas a las transacciones del 2012 bajo NIIF Pymes, al 31 de Diciembre del 2013 la empresa deberá presentar sus estados financieros con NIIF PYMES, los mismos que deben ser presentados en el mes de Abril del 2014, conforme al calendario de presentación.

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables más importantes que se han utilizado de acuerdo a la normativa NIIF PYMES, considerando que de igual manera se encuentran inmersos dentro de cada una de las secciones (35 en total) dependiendo de los eventos que haya la empresa contraído en sus transacciones comerciales durante el periodo de inicio con las NIIF PYMES.

### **Efectivo y equivalente de efectivo –**

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 3 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrara dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

### **Activos Financieros –**

La Empresa medirá las Cuentas por Cobrar inicialmente al precio de la transacción o valor razonable.

Generalmente sus cobranzas nos exceden los 60 días y solo en el evento de que esto ocurra, se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo. Se revisaran las estimaciones de cobro y se ajustaran el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.

Existen Préstamos a Empleados por el año transcurrido.

### **Inventarios –**

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta.

En los estados financieros se revelara: la fórmula del costo utilizada para medir los inventarios, el valor en libros que queda de los inventarios para su comercialización y el importe de los inventarios reconocidos como costos de ventas o gastos.

**Propiedades, planta y equipos.-**

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, reconoce como activo de propiedad planta y equipos, siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros; paralelamente que el costo de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La empresa revelara:

- Cada una de las clasificaciones del PPE que la gerencia considere apropiada.
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de PPE.
- Importe en Libros de costo y su depreciación acumulada al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros y otros cambios.

En lo que respecta a la depreciación:

- Reconocerá el desgaste en el Estado de Resultado del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar.
- El método de depreciación a usar; método lineal, unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

	Porcentajes
Maquinarias-Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación, Software y otros	33.33%
Vehículo	20%
Equipos de Comunicación	10%

**Cuentas y Documentos por Pagar.-**

Se reconoce una Cuenta y documento por Pagar cuando como consecuencia de un acto comercial tiene la obligación legal de pagarlo, e inicialmente lo mide el precio de la transacción incluido los costos de ella.

Paralelamente y en el caso de ser una cuenta comprometida a plazos, se valorara su pago al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para el tipo de pasivos financieros, siempre y cuando el acuerdo constituye una transacción de financiamiento.

La empresa reconoce Cuentas por Pagar por Proveedores de Bienes y Servicios.

**Reconocimiento de ingresos.-**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

**Reconocimiento de costos y gastos.-**

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

**Participación a Trabajadores.-**

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el código de Trabajo de la República del Ecuador.

**Impuesto a la Renta año 2013.-**

La empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 22% por impuesto a la renta, tal como está establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, cuyos porcentajes fueron disminuyendo un punto a partir del año 2010 que era del 25%.

**Reserva Legal.-**

La compañía destina el 10% de sus utilidades después del 15% de participación empleados y 22% de impuesto a la renta, el equivalente del 10 % para la reserva legal y el 5% para la reserva facultativa, procedimiento contable que lo realiza en el primer cuatrimestre del siguiente año. En caso de algún saldo o remanente de las utilidades, por disposición de la Junta de Accionistas, estas se reparten a sus socios.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2013, el saldo asciende a \$ 278,225.41 comprendido por:

	2013	2012
Caja Chica Quito	1,072.87	35,873.94
Valores por Liquidar	31,642.85	41,662.85
Internacional Cta. Cte. 14060305-9	0.00	0.00
Bolivariano Cta. Cte. 5211920-9	5,074.81	32,096.43
Proamerica Cta Cte. 1037574011	96,381.55	21,220.16
Bolivariano Cta. Cte. 516109-8	144,053.33	162,814.50
Pichincha Cta Cte 337116380.4	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>278,225.41</b>	<b>293,667.88</b>

Los importes de Caja y Bancos son de libre disposición y no tienen restricción alguna.

#### **4. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, estos rubros comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas, anticipos de Sueldos, Préstamos a Empleados, etc.

Las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2013 no presentan deterioro alguno, pues la Administración considera que no existen riesgos de incobrabilidad en la cartera, la que se consideran sana.

		2013	2012
Otras Cuentas por Cobrar	US \$	16,010.79	30,010.79
Préstamo a Empleados		560.50	60.63
Banco Bolivariano		16,882.32	5,771.37
<b>TOTAL</b>		<b>33,453.61</b>	<b>35,842.79</b>

#### **5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

		2013	2012
Primer Dividendo Renta	US \$	13,140.72	13,532.70
Segundo Dividendo Renta		13,140.72	13,532.70
Impuesto Valor Agregado Pagado		8,798.31	4,553.72
Renta Credito Tributario 2012		0.00	1,471.66
Renta Credito Tributario 2013		0.00	26,659.70
Retencion Fuente año 2012		1,663.03	0.00
Retencion Fuente año 2013		3,821.50	2,488.88
Retencion de IVA		1,390.93	2,170.13
<b>TOTAL</b>		<b>41,955.21</b>	<b>64,409.49</b>

**6. INVENTARIO**

Al 31 de Diciembre del 2013-2012 respectivamente, los inventarios representan los bienes corporales destinados para la venta:

		2013	2012
Mercadería	US \$	9,232.19	7,281.27
<b>TOTAL</b>		<b>9,232.19</b>	<b>7,281.27</b>

**7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

El valor al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

		2013	2012
Anticipos a Proveedores (1)	US \$	13,428.79	15,634.40
Colonial Cía. de Seguros y Reaseguros S.A(2)		6,226.67	6,108.95
<b>TOTAL</b>		<b>27,655.46</b>	<b>21,743.35</b>

1.- Corresponden a Compras de Computadoras, Mini Bar (China), Anticipo Compra Yacussi, IRVIX S.A, SIV ES (Pantufila).

2.- Póliza 1003039 y Póliza General Inmoecua.

**8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

El valor al 31 de Diciembre del 2013-2012 es el siguiente:

		2013	2012
Banco Bolivariano	US \$	10,000.00	10,000.00
<b>TOTAL</b>		<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>

Corresponden a Inversiones corrientes realizadas en el periodo.

**9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

Al 31 de Dic 2013 2012 y 2011, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:  
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	31-dic-11	ADICIONES	31-dic-12	ADICIONES	31-dic-13
<b>NO DEPRECIABLES</b>					
Terrenos	128,508.00		128,508.00		128,508.00
<b>DEPRECIABLES</b>					
Muebles y Enseres	609,119.81	2,890.44	612,010.25	14,451.78	626,462.03
Equipos de Oficina	9,790.44	11,453.36	21,243.80		21,243.80
Equipo Maq. y Herramientas	76,117.22		76,117.22		76,117.22
Vehiculos	22,321.43		22,321.43		22,321.43
Instalaciones	54,409.76		54,409.76		54,409.76
Edificio	3,848,173.15		3,848,173.15		3,848,173.15
Equipos de Comunicación	6,369.17		6,369.17		6,369.17
Equipos de Computacion	795.46		795.46	11,461.47	12,256.93
<b>PPE AL COSTO</b>	<b>4,755,604.44</b>	<b>14,343.80</b>	<b>4,769,948.24</b>	<b>25,913.25</b>	<b>4,795,861.49</b>
(-) Depreciación Acumulada	-492,200.70	-106,310.79	-598,511.49	-140,159.66	-738,671.15
<b>TOTAL</b>	<b>4,263,403.74</b>	<b>-91,966.99</b>	<b>4,171,436.75</b>	<b>-114,246.41</b>	<b>4,057,190.34</b>

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 4,795,861.49; en las Adiciones tenemos las PPE de 25,913.25 una Depreciación Acumulada de - 738,671.15.

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2013-2012 por:

		2013	2012
Proveedores de Bienes	US \$	37,984.39	4,555.58
<b>TOTAL</b>		<b>37,984.39</b>	<b>4,555.58</b>

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

**11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

	US \$	2013	2012
Planilla Aportes IESS A.		644.98	215.02
Planilla Aportes IESS P.		7,014.13	6,033.90
Prestamos Quirografarios		667.18	611.04
Prestamos Hipotecarios		301.12	301.11
Décimo Tercer Sueldo		3,031.17	2,445.25
Décimo Cuarto Sueldo		9,996.60	7,993.51
Fondos de Reserva		325.14	318.18
Vacaciones		5,612.22	3,422.03
Impuesto al valor Agregado Cobrado		25,612.20	22,632.51
Retencion IVA		0.00	0.00
Retencion en la Fuente		1,184.33	459.85
15% Participación Trabajadores		0.00	21,578.97
22-23% Impuesto a la Renta		0.00	56,022.61
<b>TOTAL</b>		<b>54,389.07</b>	<b>122,033.98</b>

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tributarias, IESS, Administrativas, Préstamos Hipotecarios, Quirografarios, etc.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, este rubro comprende el valor de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual manera incluyen los recaudos de los contribuyentes a título de retención en la fuente, impuestos y transacciones mercantiles a favor de la administración tributaria.

**12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de Diciembre del 2013-2012 se detalla lo siguiente:

	US \$	2013	2012
MYTECH INVERSIONES C. LTDA		4,060,275.78	4,360,275.78
<b>TOTAL</b>		<b>4,060,275.78</b>	<b>4,360,275.78</b>

Corresponden a Préstamos Y Obligaciones a Largo Plazo

**13. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de Diciembre del 2013-2012 se detalla lo siguiente:

	US \$	2013	2012
Jubilación Patronal		34,337.18	25,485.24
Desahucio		7,980.22	5,901.38
<b>TOTAL</b>		<b>42,317.40</b>	<b>31,386.62</b>

Tiene derecho a la jubilación patronal, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente para el mismo empleador.

Para determinar la pensión jubilar, se debe seguir las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempos de servicios y edad.

**14. CAPITAL SOCIAL**

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 11.000.00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

	US \$	2013	2012
ADMOND ABADI CONBBENI		4,400.00	4,400.00
MARLYNE ABADI DE COBBENI		6,600.00	6,600.00
<b>TOTAL</b>		<b>11,000.00</b>	<b>11,000.00</b>

**15. RESERVA LEGAL**

	US \$	2013	2012
Reserva Legal		15,497.17	131,868.72
Reexpresion Monetaria		0.00	240,411.34
<b>TOTAL</b>		<b>15,497.17</b>	<b>372,280.06</b>

**16. RESULTADOS ACUMULADOS**

	US \$	2013	2012
Resultados Acumulados		59,632.40	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>59,632.40</b>	<b>0.00</b>

**17. RESULTADO DEL EJERCICIO**

	US \$	2013	2012
Resultado del Ejercicio		176,616.01	59,632.40
<b>TOTAL</b>		<b>176,616.01</b>	<b>59,632.40</b>

**18. INGRESOS NETOS**

		2013	2012
Servicio de Hospedaje	US \$	1,906,223.16	1,511,636.70
Restaurante y Cafetería		308,839.65	270,728.47
Otros Ingresos		151.00	149.00
Intereses Ganados		0.00	2,426.10
<b>TOTAL</b>		<b>2,215,213.81</b>	<b>1,784,940.27</b>

**19. EGRESOS**

		2013	2012
GASTOS OPERACIONALES	US \$	807,677.44	703,487.15
GASTOS FINANCIEROS		189,491.53	14,758.83
GASTOS NO OPERACIONALES		13,842.92	15,467.93
GASTOS POR RETENCIONES		0.00	417.08
<b>TOTAL</b>		<b>1,011,011.89</b>	<b>734,130.99</b>

**20. CONCILIACION TRIBUTARIA**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
15% TRABAJADORES	26,492.40	21,578.97
UTILIDAD ANTES DEL IMP A LA RENTA	150,123.61	122,280.83
(+)GTOS DEDUCIBLES EN EL PAIS	173,241.81	121,295.73
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA	71,140.39	56,022.61
(-) ANTICIPO	26,281.44	55,196.76
(-) RETENCION FUENTE	5,484.53	2,488.88
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	39,374.42	-1,663.03
UTILIDAD	78,983.22	66,258.22
RESERVA LEGAL	7,898.32	6,625.82
UTILIDAD DEL EJERCICIO	71,084.90	59,632.40

**INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70