

INMOECUA S.A.

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011.

(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...

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 entes 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.

INMOECUA S.A.

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 2012 para la empresa son sus primeros estados financieros con NIIF PYMES , los mismos que deben ser presentados en el mes de Abril del 2013, conforme al calendario de presentación.

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables mas 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.

		2012	2011
Caja Mayor	US \$	0.00	17,514.93
Caja Chica Quito		35,873.94	0.00
Valores por Liquidar		41,662.85	9,000.00
Internacional Cta. Cte. 14060305-9		0.00	0.00
Bolivariano Cta. Cte. 5211920-9		32,096.43	21,699.87
Promerica Cta. Cte. 1037574011		21,220.16	10,675.33
Bolivariano Cta. Cte. 516109-8		162,814.50	103,320.53
Pichincha Cta. Cte. 337116380.4		0.00	0.00
TOTAL		293,667.88	162,210.66

INMOECUA S.A.

Activos Financieros -

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

Generalmente sus cobranzas nos exceden los 180 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...

		2012	2011
Otras Cuentas por Cobrar	US \$	30,010.79	63,999.42
Anticipo de Sueldos		0.00	34.85
Préstamo a Empleados		60.63	4,490.00
Banco Bolivariano		5,771.37	1,559.47
TOTAL		35,842.79	70,083.74

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.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 respectivamente, los inventarios representan los bienes destinados para la venta, que no necesitan transformación alguna.

		2012	2011
Mercadería	US \$	7,281.27	6,242.70
TOTAL		7,281.27	6,242.70

Propiedades, planta y equipos.-

En este rubro se registran los activos intangibles que se mantienen para uso de la producción de bienes, así mismo se prevé usarlo más de un periodo contable.

INMOECUA S.A.

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 digitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

Al 31 de Dic 2012 - 2011 y 2010, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	31-Dic-10	ADICIONES	VENTAS	31-Dic-11	ADICIONES	31-Dic-12
NO DEPRECIABLES						
Terrenos	128,508.00			128,508.00		128,508.00
DEPRECIABLES						
Muebles y Enseres	605,319.81	3,800.00		609,119.81	2,890.44	612,010.25
Equipos de Oficina	9,790.44			9,790.44	11,453.36	21,243.80
Equipo Maquinarias 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 Computación	795.62		0.16	795.46		795.46
PPE AL COSTO	4,751,804.60	3,800.00	0.16	4,755,604.44	14,343.80	4,769,948.24
(-) Depreciación Acumulada	-384,601.74	-107,598.96		-492,200.70	-106,310.79	-598,511.49
TOTAL	4,367,202.86	-103,798.96	0.16	4,263,403.74	-91,966.99	4,171,436.75

-
-
- En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 4.769.948.24; en las Adiciones tenemos las PPE de 2.890.44 por Muebles y Enseres, 11.453.36 por Equipos de Oficina.

INMOECUA S.A.

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 la precio de la transacción incluido los costos de ella.

La empresa reconoce Cuentas por Pagar por Bienes y Servicios.

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

		2012	2011
Proveedores de Bienes	US \$	4,555.58	4,599.05
MARTEC		0.00	29.72
TOTAL		4,555.58	4,628.77

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, 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.

Otras Obligaciones Corrientes

	US \$	2012	2011
Sueldo por Pagar		0.00	169.97
Planilla Aportes IESS A.		215.02	215.00
Planilla Aportes IESS P.		6,033.90	6,631.70
Préstamos Quirografarios		611.04	679.36
Préstamos Hipotecarios		301.11	0.00
Decimo Tercer Sueldo		2,445.25	2,804.40
Decimo Cuarto Sueldo		7,993.51	6,522.32
Fondos de Reserva		318.18	366.97
Vacaciones		3,422.03	3,215.54
Impuesto al valor Agregado Cobrado		22,632.51	18,472.92
Retención IVA		0.00	1.71
Retención en la Fuente		459.85	393.40
15% Participación Trabajadores		21,578.97	17,024.17
23% Impuesto a la Renta		56,022.61	49,313.74
TOTAL		122,033.98	105,811.20

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, 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.

INMOECUA S.A.

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 pueden 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 2012.-

La empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 23% 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 23% de impuesto a la renta, el equivalente del 5% para la reserva legal y 5% restante 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.



Joel Orrata
Contador