

INMOECUA S.A.

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 serían 2009 primer grupo, 2010 segundo grupo y 2011 tercer grupo, este último 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.

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 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.

INMOECUA S.A.

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 pueden ser valorados con fiabilidad. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

INMOECUA S.A.

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	11,662.85
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
TOTAL	278,225.41	293,667.88

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

INMOECUA S.A.

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, lo 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
TOTAL		33,453.61	35,842.79

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
TOTAL		41,955.21	64,409.49

INMOECUA S.A.

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
TOTAL		9,232.19	7,281.27

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
TOTAL		27,655.46	21,743.35

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
TOTAL		10,000.00	10,000.00

Corresponden a Inversiones corrientes realizadas en el periodo.

INMOECUA S.A.

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	<u>31-dic-11</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31-dic-12</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>31-dic-13</u>
NO DEPRECIABLES					
Terrenos	128.508.00		128.508.00		128.508.00
DEPRECIABLES					
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	51.409.76		51.409.76		51.409.76
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
PPE AL COSTO	4,755,604.44	14,343.80	4,769,948.24	25,913.25	4,795,861.49
(-) Depreciación Acumulada	-492.200.70	-106.310.79	-598.511.49	-140.159.66	-738.671.15
TOTAL	4,263,403.74	-91,966.99	4,171,436.75	-114,246.41	4,057,190.34

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
TOTAL		37,984.39	4,555.58

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.

INMOECUA S.A.

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	2,115.25
Décimo Cuarto Sueldo		9,996.60	7,993.51
Fondos de Reserva		325.14	318.18
Vacaciones		5,612.22	3,122.03
Impuesto al valor Agregado Cobrado		25,612.20	22,632.51
Retención IVA		0.00	0.00
Retención 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
TOTAL		54,389.07	122,033.98

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 INVESTMENTES C. LTDA		4,060,275.78	4,360,275.78
TOTAL		4,060,275.78	4,360,278.78

Corresponden a Préstamos Y Obligaciones a Largo Plazo

INMOECUA S.A.

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	25,185.24
Desahucio		7,980.22	5,901.38
TOTAL		42,317.40	31,386.62

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
TOTAL		11,000.00	11,000.00

15. RESERVA LEGAL

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

INMOECUA S.A.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

	US \$	2013	2012
Resultados Acumulados		59.632.40	0.00
TOTAL		59,632.40	0.00

17. RESULTADO DEL EJERCICIO

	US \$	2013	2012
Resultado del Ejercicio		176.616.01	59.632.40
TOTAL		176,616.01	59,632.40

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
TOTAL		2,215,213.81	1,784,940.27

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
TOTAL		1,011,011.89	734,130.99

INMOECUA S.A.

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
(+) GROS DEDUCIBLES EN EL PAIS	173,241.81	121,295.73
(-) 22% IMPUESTO A LA RENTA	71,140.39	56,022.61
(-) ANTICIPO	26,281.41	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

Atentamente


Joel Orrala Panchana
Contador General