

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

Es una compañía de nacionalidad Ecuatoriana que se constituyó en Septiembre 9 de 1975 su principal actividad es de comprar, arrendar, vender y, en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, el construir casas y edificios para darlos en arrendamiento o venderlos, administrar bienes inmuebles.

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA., al estar sujeta al control de la Superintendencia de Compañías maneja las Políticas Contables autorizadas por esta:

1.1 Efectivo y Bancos

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

| | |
|------------------|------------------|
| CAJA GENERAL | 187.08 |
| BANCO PRODUBANCO | 11.122.36 |
| TOTAL | 11.309.44 |

Referencia técnica: NIC 7.6, 7 y 46, NIC 32.11 (a) y NIC 39.46

1.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su medición posterior al reconocimiento inicial. La recuperación de estos activos financieros no presentan ningún deterioro ya que todas las cuentas por cobrar no generan cobro dudoso, razón por la cual no se estimó cuentas de difícil cobro.

A continuación detallo clientes pendientes a Diciembre 2012:

| CLIENTE | VALOR USD |
|------------------------|------------------|
| T/C VISA -MASTERCARD | 2.591.55 |
| ANTICIPO SOCIOS | 23.340.67 |
| EMPLEADOS | 180.00 |
| DIVIDENDOS ANTICIPADOS | 14.599.10 |
| VARIOS | 1.890.77 |
| TOTAL | 42.602.09 |

1.3 IMPUESTOS ANTICIPADOS.- Son valores por Crédito Tributario a favor de la Empresa. Mismos que detallamos a continuación:

| CLIENTE | VALOR USD |
|---|----------------------|
| | |
| Retención en la Fuente Impuesto a la Renta | 35.638.90 |
| | |
| TOTAL | 35.638.90 |

Referencia técnica: NIC 39.46 (a), 58 y 63 e IFRS 7.37 (a)

1.4 Inventarios

Apartamentos Modernos es una empresa de servicios de arrendamientos de bienes inmuebles y no posee inventarios.

Referencia técnica: NIC 2.12 y 13

1.5 Maquinaria y equipo

Las Instalaciones, maquinaria y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada.

| | COSTO HISTORICO | DEPRECIACION ACUMULADA | SALDO AL 31/12/2012 |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Terreno | 276.043.24 | - | 276.043.24 |
| Edificio | 13.269.435.00 | 12.508.992.45 | 760.442.55 |
| Maquinaria y equipo | 105.892.39 | 97.865.10 | 8.027.29 |
| Muebles y enseres | 81.062.54 | 66.354.31 | 14.708.23 |
| Instalaciones y Adecuaciones | 46.802.13 | 1.265.72 | 45.536.41 |
| Equipos de computacion | 12.034.77 | 5.230.39 | 6.804.38 |
| TOTALES | 13'791.270.07 | 12'679.707.97 | 1'111.562.10 |

APARTAMENTOS MODERNOS CIA. LTDA.

Referencia técnica: NIC 16.31, 34, 39, 41, 42, 73 (a) y 77 y NIC 12.20

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo.

Referencia técnica: NIC 16.50, 51, 61 y 73 (b)

Un detalle de las vidas útiles estimadas se presenta a continuación:

| | Vida útil estimada |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Inmuebles (edificios) | 20 años |
| Maquinaria | 10 años |
| Muebles y equipo de oficina | 10 años |
| Equipos de computación | 3 años |

Referencia técnica: NIC 39.66

1.6 Documentos y préstamos por pagar

Los documentos y préstamos por pagar son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Nuestras compras a Proveedores son casi siempre a la vista, detallamos a continuación saldo por Pagar a Proveedores al 31 de Diciembre 2012:

| PROVEEDOR | VALOR USD |
|------------------|----------------------|
| GRAFICAS ESPAÑA | 1.083.37 |
| | |
| TOTAL | 707.926.80 |
| | |

Referencia técnica: IFRS 7.21 y NIC 39.39 y 41

1.7 Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas son aquellas que por ley se deben registrar y que según estudio Actuarial nos dan un total de:

| PROVEEDOR | VALOR USD |
|-------------------------------|------------------|
| PROVISION JUBILACION PATRONAL | 19.433.00 |
| PROVISION DESAHUCIO | 3.994.00 |
| TOTAL | 23.427.00 |

1.8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El importe de Otras Cuentas por Pagar registradas son aquellas que se han recibido de Clientes como Garantía de Apartamentos.

| PROVEEDOR | VALOR USD |
|--------------------|------------------|
| GRANTIAS RECIBIDAS | 3.400.00 |
| TOTAL | 3.400.00 |

Referencia técnica: NIC 17.8, 33 y 34

1.9 Reconocimiento de ingresos

1.9.1 Ingresos por ventas de bienes y servicios.

Los ingresos por ventas de bienes y servicios son reconocidos cuando el producto y el servicio es despachado a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

Los ingresos por ventas de bienes y servicios están presentados en el estado de resultados netos de descuentos, devoluciones e impuesto sobre las ventas.

| INGRESOS | Año 2012 |
|---|-------------------|
| Provenientes de Arriendos de Edificios | 265.865.94 |
| Provenientes de Venta de Leña Chimencas | 6.40 |
| | |
| Total | 265.872.34 |



GERENTE



CONTADOR