

INMALESA INMOBILIARIA MALENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS AL EJERCICIO FISCAL 2014

INFORMACION GENERAL:

La Compañía INAMLESA INMOBILIARIA MALENA S. A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Vigésima primera del Cantón Guayaquil, el 03 de diciembre del 2007, la misma que se inscribió ante el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 16 de Enero del 2008.

La entidad esta constituida en el Ecuador y su actividad principal es compra, venta y explotación de bienes inmuebles.

BASES DE PRESENTACION:

INAMLESA INMOBILIARIA MALENA S.A., empieza sus Estados Financieros correspondientes al año 2014 preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal 2014 preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES.

El objetivo de la información financiera, que se compone de estados financieros principales, notas y cuadros complementarios, es suministrar información acerca de la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de las entidades empresariales. Esta información tiene, como condiciones básicas, que se emita regularmente con carácter predominante financiero.

Las características cualitativas sobre las que se basan los Estados Financieros son:

- . Comprensibilidad
- . Relevancia
- . Fiabilidad
- . Comparabilidad

La preparación de los estados financieros conforma a la NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la Sección 2: Conceptos y principios generales, y conforme a los párrafos 2.33 – 2.34.- Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35.- Principios generales de reconocimiento y medición.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA LA PYMES

Los Estados Financieros han sido preparados en cumplimiento con las NIIF'S para PYMES en la base a lo dispuesto por la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS mediante resolución y adopción en base a la IASB.

Declaramos en forma explícita y sin reservas que hemos dado cumplimiento a lo dispuesto en la normativa contable sobre NIIF'S para PYMES.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros se preparan utilizando políticas contables uniformes para transacciones similares y para otros sucesos.

En el año 2014, la compañía tuvo un valor que ingreso por la expropiación realizada por el Ministerio de Salud, sobre el terreno localizado en el Cantón Piñas.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 8 Notas a los Estados Financieros, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para las PYMES vigente al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

BANCOS.

Los contratos de cuentas bancarias e inversiones con fondos de la empresa, serán registrados bajo la modalidad de firmas individuales, autógrafas o electrónicas, y siempre a nombre de INMALESA INMOBILIARIA MALENA S. A.

La compañía actualmente posee cuenta corriente en el Banco del Austro y el Banco Internacional.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Posee actualmente el terreno ubicado en el Cantón Piñas entregado como aporte de su socio principal, el mismo que fue expropiado en una parte del mismo por parte del Ministerio de Salud para la construcción del Hospital de Piñas.

Las propiedades, planta y equipo, se encuentran medidos por el modelo del costo. Los bienes que acuerdo a su estado de conservación se deprecian de la siguiente manera:

- . Muebles y Enseres y las Maquinarias y Equipos, una vida útil de 10 años con depreciación anual del 10%
- . Vehículos, una vida útil de 5 años con depreciación del 20% anual
- . Equipos de Cómputo, una vida útil de 3 años con depreciación anual del 33%

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

PASIVOS NO CORRIENTE

Los montos de las cuentas o subcuentas de pasivos a Largo plazo, deben ser por el valor a cancelar en los períodos económicos futuros, las cuales se deben llevar al costo amortizado. La contabilización de provisiones sociales, de Jubilación y Desahucio, deben ser respaldadas por los respectivos estudios actuariales.

Con el propósito de obtener indicadores financieros actuales, se requiere que al cierre del ejercicio económico se contabilice en pasivo corriente los montos que cumplan la definición de un pasivo corriente.

PATRIMONIO

CAPITAL SUSCRITO.

La cuenta de capital suscrito, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, reservas patrimoniales y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital, debidamente soportado con la respectiva acta de la Junta General de Accionistas. La misma que debe ser elevada a escritura pública, tal como lo dispone la Ley de Compañías.

RESERVAS.

La cuenta de reservas serán afectadas por las provisiones determinadas por ley, así como las que la junta general de accionistas decida crear, debidamente soportado mediante acta de Junta General de Accionistas.

RESERVA LEGAL:

La compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no estará disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

RESERVA FACULTATIVA:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos.

RESERVA DE CAPITAL:

De acuerdo con resolución N°. 01. Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. N° 483 del 28 de Diciembre del 2001, el saldo de cuenta reserva de Capital no podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, y de las compensaciones contables del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

CUENTA DE RESULTADOS.

Las cuentas Ganancia o Pérdida Neta del periodo, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

Las cuentas de utilidades o pérdidas acumuladas se deberán registrar por separado y en anexo por año, el soporte contable será mediante acta de la Junta General de Accionistas.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

Se registran de acuerdo a la base del devengado. De conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias de la entidad.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

Los ingresos de efectivos o equivalentes de efectivos, se reconocerán contablemente, en el momento en que sean efectivamente cobrados o sea acreditados en las cuenta de la entidad.

VENTAS BRUTAS.

Las ventas se deben segregar perfectamente, en grabadas con IVA, tarifa 12% y Tarifa 0%, o la tarifa vigente a la fecha de la operación.

Precio Unitario Aprobado, Solo se considera un cambio de precio oficial, cuando se apruebe una nueva lista de precios, modificación de precios a determinados productos o fijación de precios a productos nuevos sean debidamente aprobados por la Gerencia.

DESCUENTOS SOBRE LOS SERVICIOS.

Los descuentos sobre servicios prestados, deben expresarse en las facturas; como porcentaje de descuento, sobre el monto total facturado o emitirse una Nota de crédito debidamente autorizada por la entidad de control y estar autorizados por la Gerencia de la entidad.

VENTAS NETAS.

En contabilidad, los ingresos netos se obtendrán por diferencia entre Ingresos Brutos menos Descuento sobre Servicios.

GASTO DE VENTAS.

El contador, será responsable de registrar correcta y oportunamente los gastos operacionales y de ventas.

EGRESOS

Es responsabilidad de la Gerencia cumplir y hacer cumplir la presente política para el adecuado control y manejo de gastos de la compañía.

Todos los pagos y gastos deberán ser autorizados por la gerencia o por un funcionario delegado por la gerencia; dicho proceso deberá contar previamente con el visto bueno de verificación que se han seguido todos los procedimientos apropiados y verificando que la documentación sea la correcta y que cumpla con requisitos establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Todos los pagos sean por: anticipo, abono o cancelación, que se realicen por cualquier medio (Cheque o transferencias electrónicas SAT) deberán ser nominativo a nombre o cuenta del beneficiario (cliente o proveedor del servicio y/o productos), a excepción de aquellos gastos realizados con fondo fijo de caja.

Los gastos operativos, administrativos, de ventas, financieros, tales como sueldos, honorarios, comisiones, arrendamientos, servicios, intereses de financiamiento, y otros deberán ser registrados por el método del devengado.

REMUNERACIONES.

El contador debe revisar que todas las remuneraciones a pagar sean mensuales y/o quincenales, y que estén en estricto apego a las normas legales vigentes.

Autorización para modificar sueldos en roles. Todo aumento de sueldos y salarios que se modifique en los roles, deberá tener la autorización otorgada por el Gerente y la firma del jefe inmediato superior del empleado involucrado.

SUELDOS

Al Departamento de Recursos Humanos le corresponde, el diseño y actualización de la aplicación de la normativa laboral vigente, elaborara los roles de pagos y los remitirá para su contabilización.

PROVISIONES DE BENEFICIOS SOCIALES.

El Contador es responsable de verificar que se realicen en estricto apego a la normativa legal/vigente.

SEGURIDAD SOCIAL.

Se debe registrar por este concepto exclusivamente el aporte patronal, las cuotas del IECE y SECAP en cuentas correspondientes.

GASTOS LEGALES.

Se deberá realizar la contabilización de los gastos y/o remuneración por conceptos legales y los determinados en la ley, para mantener en vigencia los contratos y patrocinios y aceptaciones de impuestos vigentes por los medios de Supervisión y Control

DEPRECIACIONES.

Para la aplicación del gasto o costo por depreciación, El contador elaborara un informe sobre la cédula del Activo, la misma que será puesta a consideración del Gerente para su aprobación.

OTROS NO OPERACIONALES.

INGRESOS

Con la finalidad de identificar ingresos extraordinarios no propios de la actividad operacional (determinadas en el RUC), se debe reconocer contablemente en otros ingresos extraordinarios, es importante resaltar que algunos ingresos de los señalados en el párrafo anterior pueden provenir de diversas fuentes así como de periodos económicos pasados.

EGRESOS.

Los egresos que no corresponden a la actividad operativa de la compañía, se deben registrar como gastos no operacionales.

Los egresos que aun siendo de la actividad del negocio no cumplen con las normas tributarias vigentes, deben ser registrados como no deducibles

FIRMA DE LAS DECLARACIONES FISCALES.

El Contador presentara los respaldos físicos de todas las obligaciones tributarias y Contables dentro de los 16 primeros días del siguiente mes, con su firma para la aprobación del Gerente o de quien haga sus veces.

CONTROL DE DOCUMENTOS VIGENTES.

Las formas impresas en blanco (Facturas Notas De Ventas N/C, N/D, Guías,) están bajo la custodia del Contador, quien debe llevar un registro actualizado de las mismas.

REVISIÓN, CAMBIO Y AUMENTO EN LAS POLÍTICAS CONTABLES.

De acuerdo NIC 8 las políticas podrán ser modificadas y revisadas en cualquier tiempo de acuerdo a las emisiones de nuevas NIIF y a las interpretaciones de las mismas que entren en vigencia; y, a los requerimientos de las diferentes áreas de la empresa según su desarrollo y por la generación de nuevas líneas de inversión de la misma; reformas que se deberán canalizar a través del Contador General que las presentara al GERENTE para su aprobación.

IMPUESTO A LA RENTA

Se calcula mediante la tarifa del impuesto vigente aplicable a las utilidades imponibles y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con disposiciones vigentes, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo para lo cual deberán efectuar el correspondiente incremento de capital.

DIFUSION DE LAS POLITICAS

La divulgación de las políticas contables la realizará el Contador General en coordinación con el Departamento de Recursos Humanos; se realizará a todo el personal de la empresa y con mayor énfasis a los dependientes del área CONTABLE.

VIGENCIA DE LAS PRESENTES POLITICAS.

Estas políticas serán aplicadas por todo el personal de la compañía y han sido preparadas tomando los nuevos lineamientos sobre el reconocimiento y medición y otras bases técnicas establecidas de conformidad con la nueva normativa contable de las NIIF; las mismas que dejan sin efecto otras resoluciones emitidas con relación a políticas contables de la empresa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EXPRESADOS EN MILES DE DOLARES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

INAMLESA INMOBILIARIA MALENA S.A. posee como dinero disponible en Bancos al final del ejercicio fiscal 2014 la cantidad de **USD\$ 15.131,18**

BANCO DEL AUSTRO	U\$	14.996,57
BANCO INTERNACIONAL	U\$	134,61

2 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar Relacionados Locales U\$ 60.000

3 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipos con un total de US\$ **202.615,62**, se encuentran medidos por el modelo del costo.

TERRENO (ubicado en Cantón Piñas)	valor inicial	U\$	213.750,00
-----------------------------------	---------------	-----	------------

(-) Expropiacion para Hospital de Piñas por el MSP	U\$	-	11.134,38
--	-----	---	-----------

PASIVO

PASIVO A CORTO PLAZO

4 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al generar un ingreso por la expropiación de una parte del terreno de INMALESA INMOBILIARIA MALENA S.A. , se generó de igual manera un valor por utilidad para trabajadores de U\$ 776,72

Cuentas por Pagar No Corrientes No Relacionados U\$ 31.713,79

PATRIMONIO

Al final del periodo 2014 el patrimonio queda conformado de la siguiente forma:

Capital Social	US\$ 800,00
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	240.054,90
Reserva Legal	0,00
Ganancias Acumuladas	0,00
Pérdidas acumuladas	0,00
Utilidad del Ejercicio	<u>4.401,39</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>US\$ 245.256,29</u>

Capital Social

El capital social de la compañía es de OCHOCIENTOS 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 800,00), que se encuentra íntegramente pagado.

La compañía realizó ajustes en el patrimonio para evitar entrar al causal de disolución por lo que se ajustaron cuentas entre pérdidas acumuladas, utilidades no distribuidas y aportes a futuras capitalizaciones.

En el rubro de Aporte de Socios para Futuras Capitalizaciones está incluido los \$ 60.000 cuyo trámite quedo y se realizará en el días inmediatos del año 2015

Los accionistas de la compañía son:

GALLARDO MORENO YENNY MARIA con 8 ACC. DE V/N U\$ 1,00 TOTAL US\$ 8,00

GUZMAN LOAYZA DUARDO con 792 ACC. DE V/N US\$1,00 TOTAL US\$ 792,00

US\$ 800,00

ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES

10 INGRESOS POR ACTIVIDADES EXTRAORDINARIAS

Ingresos por Actividades Extraordinarias US\$ 11.134,38

OTRAS RENTAS

Ingreso corresponde a la expropiación realizada por el Ministerio de Salud Pública del Ecuador para la construcción del Hospital del Cantón Piñas.

11 COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

Costo de Venta y Operación US\$ 0,00

Gastos Operacionales 5.956,27

Los Gastos Operacionales, corresponden a sueldos y salarios que se pagaron en el año 2014 a 2 colaboradores que mantenía la empresa aun sin mantener actividad alguna, se cumplió tanto en seguro social, y otros beneficios de ley.

Se canceló también el Impuesto a la Tierras Rurales por el año 2014 por \$ 534,55

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

La compañía INMALESA INMOBILIARIA MALENA S. A., en el Patrimonio presenta su saldo al final del Periodo la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS 29/100 de los Estados Unidos de América.

El acta de Junta General de Accionistas de INMALESA INMOBILIARIA MALENA S.A., celebrada el 10 de junio del 2014, decidió aprobar el cruce de cuentas patrimoniales para salir de la causal de disolución emitida por el ente de control societario, para lo cual se realizaron los siguientes ajustes para la compensación de pérdidas:

PERDIDAS ACUMULADAS	(\$ 22.560,72)
+ APOORTE FUTURA CAPITALIZACION	<u>213.750,00</u>
	191.189.28

El saldo de la cuenta Aporte de Accionistas para Futuras Capitalizaciones en el 2014 quedo de la registrado en U\$ 240.054,90

TERRENO APORTADO POR SU SOCIO PRINCIPAL	\$ 213.750,00 •
(-) COMPENSACION DE PÉRDIDAS ACUMULADAS	- 22.560,72 ♦
(-) VALOR EXPROPIACION DE TERRENO	- 11.134,38
(+) AUMENTO DE CAPITAL EN TRÁMITE	+ 60.000,00

SALDO DE LA CUENTA	\$ 240.054,90



EDSON DÍAZ GONZALEZ

CONTADOR REG. 028689

C. I.: 0912635547