



**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

La compañía INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A. se constituyó el 03 de junio del 2008, de conformidad con las leyes de la República del Ecuador, en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada ante el Notario, Ab. Manuel M. Rodríguez Zambrano, e inscrita en el Registro Mercantil con el N° 11.254, con fecha tres de junio del dos mil ocho. Fue aprobada el 24 de marzo del 2008 por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 08-G-DIC-0001519, entidad que ejerce el control de la misma. Su domicilio legal es en la ciudad de Guayaquil, cuyas oficinas están ubicadas en Av. Juan Tanka Marengo Km. 1.5 C.C. Dicientro oficina 31 planta alta. El plazo de duración es de cincuenta años a partir de la fecha de constitución. Su actividad principal es la relacionada con bienes raíces, arriendo sus bienes muebles e inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los principales principios y prácticas contables aplicados en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estos principios y prácticas han sido aplicados uniformemente, a menos que se indique lo contrario.

a. Base de presentación

Los estados financieros de la compañía INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Superintendencia de Compañías a través de sus Resoluciones #SC.C.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, publicada en el R.O.# 348 del 04 de Septiembre del 2006; Resolución # ADM.8199 del 03 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del R.O. #498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución # SC.CI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, publicada en el Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, oficializó la aplicación obligatoria, a partir de enero del 2012, la adopción de la NIIF para las Pymes que consiste en una sola norma con 35 secciones.

b. Imagen Fiel

Estos estados financieros han sido obtenidos de los registros contables de INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., que reflejan fielmente la situación financiera, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General de la compañía y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la ley. En opinión de la Gerencia General, los estados financieros a 31 de diciembre del 2013 serán aprobados sin modificaciones.



c. Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

d. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información incluida en estos estados financieros anuales es responsabilidad de la Gerencia General de la compañía.

Deterioro de activos: La compañía revisa el valor libro de sus activos para determinar si hay cualquier indicio que el valor en libros no pueda ser recuperable. Si existe dicho indicio, el valor recuperable del activo se estima para determinar el alcance del deterioro.

La vida útil de las Propiedades, planta y equipo: La compañía revisa al final de cada periodo

En el caso de los Activos financieros que tienen origen comercial la compañía tiene definida una política de registro de provisiones por deterioro en función de la incobrabilidad del saldo vencido la cual es determinada en base a un análisis de la antigüedad, recaudación histórica y el estado de la recaudación de las cuentas por cobrar.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en próximos periodos, lo que se hará de forma prospectiva, reconociendo los efectos de cambio en estimación de los correspondientes estados financieros futuros.

También requiere que la Gerencia General ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

e. Corrección de errores

En la elaboración de estos estados financieros no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas del ejercicio anterior.

f. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Estado de Situación Financiera, del Estado de Resultado Integral, del Estado de Cambios en el Patrimonio y del Estado de Flujo de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

g. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterio contable significativos respecto de los criterios aplicados en el ejercicio 2012.



h. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan ni los Activos y Pasivos, ni los Ingresos y Gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de transacción.

i. Consistencia en presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.

j. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, negocio en marcha, a menos que se indique todo lo contrario INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., es un ente con antecedentes de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

k. Normas de Registros y valoración

Efectivo y Equivalentes al efectivo

El Efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista y las cuentas corrientes en Bancos e Inversiones de gran liquidez con vencimiento original a tres meses o menos.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros corresponden a los contratos que dan lugar, simultáneamente, a un activo financiero y a un pasivo financiero o a instrumentos de patrimonio en otra compañía.

En el caso de la compañía, los instrumentos de deuda corresponden a instrumentos primarios como son los documentos y cuentas por cobrar y los documentos y cuentas por pagar.

Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías. Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros que son instrumentos de deuda medidos al costo amortizado y activos financieros que son instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro de valor. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia General determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son activos financieros que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimientos mayores a 12 meses después de la fecha de los estados financieros. Son registradas, en su medición inicial, a su



efectiva, menos una estimación para cuenta de cobro dudoso con cargo a resultados del período de acuerdo a la antigüedad de los saldos.

La cartera de clientes relacionados tiene una rotación de 60 días, las provisiones no se calculan porque el único cliente es el accionista mayoritario.

Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como de pasivo o de capital de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual que les dio origen. Los intereses, los dividendos, las ganancias y las pérdidas generadas por un instrumento financiero clasificado como de pasivo, se registran como gastos o ingresos en el estado de ganancias y pérdidas.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: Pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados; pasivos financieros medidos al costo amortizado y compromisos de préstamo medidos al costo menos deterioro del valor.

En las obligaciones financieras, los gastos de intereses y comisiones se incluyen en los costos financieros.

Los pasivos financieros se registran generalmente por el efectivo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. En periodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Propiedad, planta y equipo

Son registradas inicialmente al costo y posteriormente dicha valoración inicial se corrige por la correspondiente depreciación acumulada calculada en función de la vida útil, y en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de forma prevista por la Gerencia General y una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del activo, así como la rehabilitación del lugar o sobre el que se asienta.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el período que se producen. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año.

Para aquellos activos que requieren reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones o mantenimiento para incrementar su vida útil, debe ser recalculada su depreciación en la misma proporción.

Estos costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la empresa y pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituto se da de baja contablemente.

Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, si es que ha



habido algún indicio de que se ha producido un cambio significativo, siendo el efecto de cualquier cambio en forma prospectiva.

La depreciación de un activo iniciará cuando esté disponible para su uso. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso del activo a menos que se encuentre totalmente depreciado o utilice el método de depreciación en función de uso.

Las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son:

Ítem	Vida Útil (en años)
Terrenos	Indefinidos
Edificaciones	50 años
Vehículos	5 años

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja de la baja en cuentas de la partida propiedades, planta y equipo, será la diferencia entre el producto neto de la disposición del activo, si lo hubiere, y el importe en libros del activo.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Costos por préstamos

Todos los gastos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

Impuesto a la Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y se calcula mediante una tasa de impuesto establecida por la Ley de Régimen Tributario Interno.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los mismos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes, conocidas como diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es más que probable que se requerirá de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.



Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salidas de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de la salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea muy pequeña.

Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el período en el que los dividendos sean aprobados por la Junta de Accionistas.

Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan en las notas a los estados financieros a menos que su ocurrencia sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de impuesto a las ventas, rebajas y descuentos.

La compañía reconoce los ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumple con los criterios específicos por ese tipo de ingreso. Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el servicio o venta hayan sido resueltas. La compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Costos y gastos

Se registran al costo histórico se reconoce a medida que son incurridos independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los períodos con los cuales se relacionan

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Cuenta Corrientes Bancarias en Moneda Nacional	5,863.31	80,336.20
Total Efectivo y Equivalente al Efectivo	5,863.31	80,336.2

Las cuentas corrientes bancarias en moneda nacional se encuentran abiertas en bancos locales y son de libre disponibilidad.

**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La partida Activos por Impuestos Corrientes se muestra según el siguiente detalle:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Crédito tributario por Retenciones Imp. Renta	0.00	0.00
Crédito tributario por IVA	0.00	0.00
Total Activos por Impuestos Corrientes	0.00	0.00

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Este rubro está conformado por lo siguiente:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Terrenos	402,858.56	402,858.56
Edificios	582,099.92	582,099.92
Muebles y Enseres	10,402.97	10,402.97
Maquinarias y equipo	2811.31	2,811.31
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	138568.00	138,568.00
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(413,966.01)	(387,269.02)
Total de Propiedad Planta y Equipo	722,774.85	749,471.84

CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Proveedores Locales	886.86	168.96
Cuentas por Pagar Relacionadas	518.34	0.00
Otras cuentas por Pagar	0.00	0.00
Total Cuentas por Pagar	1,405.20	168.96

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Con la administración tributaria	491.30	490.70
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	1,211.89	2,293.11
Con el IESS	307.05	238.79
Por Beneficios de Ley a Empleados	1,126.09	1,053.84
Participación Trabajadores por pagar del ejercicio	272.23	
Total Cuentas por Pagar	3,408.56	4,076.44

**IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR**

De acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que entro en vigencia a partir de enero del 2011, se estableció una reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró a regir la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función del 0.2% del patrimonio total, 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto de impuesto a la renta, 0.4% del activo total y el 0.4% de los ingresos gravables.

En dicha norma se estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Impuesto a la renta Corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, según las bases contables NIIF:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Utilidad antes de 15% Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	1,814.90	(9,379.65)
(-) 15% Participación Trabajadores	(272.23)	0.00
(+) Gastos no deducibles	29,434.57	29,768.78
(-) Amortización de pérdidas	0.00	5,097.28
Base imponible total	30,977.24	15,291.85
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta corriente por pagar	6,814.99	3,517.13

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue la siguiente:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Impuesto a la renta causado	6,814.99	3,517.13
(-) Anticipo Determinado (1)	5,603.10	1,224.02
(+) Saldo del Anticipo pendiente de pago	0.00	0.00
(-) Retenciones del Ejercicio Fiscal	0.00	0.00
(-) Créditos Tributarios Años anteriores	0.00	0.00
Impuesto a la renta a pagar	1,211.89	2,293.11

(1) En la norma tributaria se estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

**CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el capital suscrito y pagado asciende a US\$1,600.00 representado por acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 (1.600 acciones).

El total de accionistas son 2, los cuales son inversionistas nacionales. El movimiento de las acciones se resume como sigue:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013		
	ACCIONES	CÓSTO POR ACCIÓN	TOTAL
Acciones Ordinarias y Nominativas	1.600	1.00	1,600.00
Total Movimientos de acciones	1.600	1.00	1,600.00

RESERVA LEGAL

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Reserva Legal (1)	13.92	13.92
Total Reserva Legal	13.92	13.92

(1) No se ha efectuado incremento en la reserva Legal

APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Dentro del rubro Aporte para Futuras Capitalizaciones no existe un saldo al 31 de Diciembre del 2013.

RESULTADOS ACUMULADOS

La partida Resultados Acumulados presenta la siguiente clasificación:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013
Ganancias acumuladas	5,162.40
(-) Pérdidas acumuladas	(24,347.30)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	743,062.22
Reserva de capital	124,870.31
Total Resultados Acumulados	847,747.63

**PERDIDA DEL EJERCICIO**

Presenta la pérdida neta obtenida en el presente ejercicio después de Participación e Impuestos, que da un saldo al 31 de diciembre del 2013 de U\$55,272.32 que se muestra en el respectivo estado de Resultados Integrales.

INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos por actividades ordinarias se originan por el alquiler de bienes muebles e inmuebles y su detalle es el siguiente:

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
Prostación de Servicio	99,840.00	86,400.00
Total de Ingresos Operacionales	99,840.00	86,400.00

GASTOS OPERACIONALES ADMINISTRATIVOS

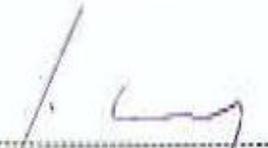
Dentro de la cuenta Gastos Administrativos se presenta el siguiente desglose de gastos que se han incurrido en el presente ejercicio económico.

	Saldo al 31 de Diciembre 2013	Saldo al 31 de Diciembre 2012
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	11,751.97	11,977.49
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	2,487.40	1,761.91
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	2,234.59	5,317.09
GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	9.74	0.00
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	1294.72	436.80
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	7,795.78	17,297.04
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	1,344.00	1,344.00
COMISIONES		5.15
COMBUSTIBLES	2,984.31	1,238.66
SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	8,602.53	7,275.74
TRANSPORTE	0.00	43.50
AGUA, ENERGÍA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	5,791.39	5,492.12
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	74.56	139.32
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	6,998.30	3,520.90
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	26,696.99	32,058.54
OTROS GASTOS	19,794.42	7,829.15
OTROS GASTOS FINANCIEROS	164.40	141.64
Total Gastos / Egresos Operacionales	98,025.10	95,779.65

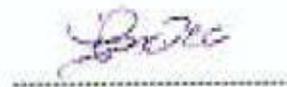


HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Sr. Xavier Cruz Cárdenas
Gerente General
C.I. # 0905633095



Ec. Alba Oñate Arellano
Contadora
RUC: 0917457541001