

INPAL S.A. INMOBILIARIA PASTOR LEON
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1.- OPERACIONES

La compañía está constituida en la ciudad de Guayaquil desde el 7 de octubre del 2008 con el nombre de **INPAL S.A. INMOBILIARIA PASTOR LEON**

La actividad principal de la compañía es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La entidad se encuentra domiciliada en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil en las calles Aguirre 836 y Rumichaca

Para la obtención de ingresos la compañía celebra contratos de administración de bienes inmuebles, en la que el propietario de los bienes ha conferido la gestión de administrar y arrendar por cuenta y riesgo del mismo.

Los estados financieros fueron aprobados por la junta general de accionistas el 5 de abril del 2013

NOTA 2.- BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros adjuntos son presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF PARA PYMES para PYMES); y, representan la adopción integral, explícita y sin reservas de dichas normas.

Basándose en las opciones que dicha norma establece, la administración de la compañía ha decidido por presentar Estados Financieros completos, cuya presentación se encuentra normada en sección 3.17.

b) Modelo de Presentación de estados financieros -

De acuerdo a lo descrito en la sección 3, la Compañía cumple con emitir los siguientes estados financieros:

- ❖ Estado de Situación Financiera
- ❖ Estado de Resultados por función
- ❖ Estado de Flujos de Efectivo, método directo
- ❖ Estados de cambios en el Patrimonio
- ❖ Revelaciones en notas explicativas

NOTA 2.- BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (continuación)

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF PARA PYMES, requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

a) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se podrían clasificar en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se podrían clasificar como pasivos a largo plazo.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

b) Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados abarcan inversiones en capital y títulos de deuda, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y financiamientos, anticipos de clientes y otras cuentas por pagar.

Efectivo y equivalente de efectivo -

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Inversiones financieras -

La compañía clasifica sus inversiones financieras, ya sean permanentes o temporales, excluidas las inversiones contabilizadas por el método de participación, las siguientes:

- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento**

Se clasifican en este grupo los títulos de deuda que la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlas hasta su vencimiento. Estas inversiones se reconocen inicialmente a su valor razonable; después de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

- **Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados**

Un instrumento es clasificado al valor razonable con cambios en resultados si es mantenido para negociación (se compran con el principal objetivo de venderlos en un futuro cercano) o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los instrumentos financieros son designados al valor razonable con cambios en resultados si la Compañía administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo o la estrategia de inversión documentadas por la Compañía con la intención de obtener ganancias de corto plazo. Al reconocimiento inicial, los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Los instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son reconocidos en resultados.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

- Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes están registrados al valor de venta de los servicios en condiciones de créditos normales, menos los cobros realizados; además, incluye préstamos otorgados a terceros y otras cuentas por cobrar, neto de cualquier ajuste de pérdida por deterioro.

Las cuentas por cobrar se registran inicialmente a su valor razonable que normalmente es el valor presente de los cobros futuros de la transacción realizada a una tasa de descuento para instrumentos similares, tomando en consideración lo siguiente:

- Las partidas por cobrar a corto plazo, que devenguen intereses se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento sobre los flujos futuros no es importante relativamente. Después del reconocimiento inicial, los intereses devengados se registrará como un ingreso en los resultados del periodo.
- Las partidas por cobrar a corto plazo, sin tasa de interés establecida, se miden por el importe de la transacción si el efecto de aplicar la tasa de descuento no es importante relativamente.
- Las partidas por cobrar de largo plazo que no devenga intereses, se estiman como el valor presente de todos los cobros de efectivo futuros descontados utilizando la tasa o tasas de interés de mercado vigentes para instrumentos similares (la tasa de descuento aplicada deben tener sustancialmente las mismas condiciones y características, incluyendo la calidad crediticia del instrumento, el periodo restante en el que la tasa de interés contractual es fija, los plazos de devolución del principal y la moneda en la cual se realizan los pagos.). Todo importe adicional prestado será un gasto, a menos que cumpla con los requisitos para su reconocimiento como algún otro tipo de activo.

Cuando el crédito a clientes y demás cuentas por cobrar se amplía más allá de las condiciones de crédito normales en el corto plazo, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

Proveedores y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El valor razonable se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés del mercado para transacciones similares a la fecha del balance.

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no devengan intereses.

Dentro de esta cuenta se considera servicios y materiales, los cuales se cancelan a corto plazo. No se realiza la cancelación del acreedor hasta que no se tenga la firma de conformidad por el responsable del proyecto u obra de servicio que se ha contratado

c) Propiedades, planta y equipos

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro del valor acumulada cuando esta última corresponda.

El valor de las propiedades, planta y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año y las reparaciones mayores son reconocidas como propiedad, planta y equipo cuando éstos cumplen con los requisitos definidos en Sección 17.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| • Muebles y Enseres | 10 por ciento |
| • Maquinarias y Equipos | 10 por ciento |
| • Instalaciones | 10 por ciento |
| • Vehículos | 20 por ciento |
| • Equipos de Computación | 33 por ciento |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en superávit por revalorización se traspasan a utilidades retenidas.

Cuando una propiedad planta y equipo se someta a una revaluación, y esto origine un incremento en el importe en libro, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio en la cuenta superávit por revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

d) Deterioro del valor de los activos

Activos financieros

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros valorizados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo. Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero disponible para la venta se calcula por su valor de referencia.

Los activos financieros individualmente significativos están sujetos a pruebas individuales de deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Cualquier pérdida acumulada en relación con un activo financiero disponible para la venta reconocido anteriormente en el patrimonio es transferida a resultados.

La reversión de una pérdida por deterioro ocurre solo si esta puede ser relacionada objetivamente con un evento ocurrido después de que fue reconocida. En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado y los disponibles para la venta que son títulos de venta, la reversión es reconocida en resultados.

e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

f) Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

g) Reconocimiento de ingresos

La medición de los ingresos se efectúa utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibido o por recibir.

Estos ingresos se reconocen en función del estado de realización de la venta, siempre que el resultado del mismo, pueda ser estimado confiablemente.

Está compuesto principalmente por los ingresos obtenidos en el arrendamiento de inmuebles.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocerán como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del bien arrendado.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

Los ingresos por otros servicios son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la transacción realizada, o es probable que los beneficios económicos asociados fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

h) Ingresos y gastos financieros.

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses en fondos invertidos (incluidos activos financieros disponibles para la venta), ingresos por dividendos, ganancias por la venta de activos financieros disponibles para la venta, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos.

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en las provisiones, dividendos acciones preferenciales clasificadas como pasivos, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados. Todos los costos por préstamos o financiamientos son reconocidos directamente en resultados usando el método de interés efectivo, salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de norma correspondiente..

i) Impuesto a la Renta -

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

Impuesto corriente

El pasivo por impuestos corrientes se calcula usando las tasas impositivas que hayan sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa, y cualquier ajuste al impuesto por pagar en

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

relación con años anteriores. Un anuncio formal del gobierno sobre cambios en las tasas impositivas o en las leyes fiscales se considera un proceso de aprobación prácticamente terminado en la jurisdicción.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes 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.

Un activo por impuesto diferido es reconocido en la medida en que sea probable que las ganancias imponibles futuras estén disponibles en el momento en que las diferencias temporarias puedan ser utilizadas. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y son reducidos en la medida que no es probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados, es decir, se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Los impuestos a las ganancias adicionales que surjan de la distribución de dividendos son reconocidos al mismo tiempo en que se reconocen los pasivos destinados a pagar el dividendo relacionado.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Una entidad reconocerá el gasto por impuestos en resultados, excepto en el caso que esté relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso será reconocida en otro resultado integral o en patrimonio, según la transacción u otro suceso que haya dado lugar a dicho gasto.

j) Participación de los trabajadores en las utilidades

Provisión con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga a la tasa del 15% de la utilidad anual.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES (continuación)

k) Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Y finalmente como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

NOTA 4.- ADMINISTRACION DE RIESGO FINANCIERO

La Compañía esta expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la compañía para medir y administrar el riesgo. Los estados financieros adjuntos incluyen más revelaciones cuantitativas.

La Administración es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía, así mismo es responsable por el desarrollo y el monitoreo de las políticas de administración de riesgo.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuado, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía a través de sus normas y procedimientos de administración

NOTA 4.- ADMINISTRACION DE RIESGO FINANCIERO (continuación)

de riesgo, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y los instrumentos de inversión de la Compañía.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La Administración de la Compañía ha establecido una política de riesgo bajo, para ello se analiza el servicio requerido, la capacidad y solvencia del cliente en cada nuevo proyecto a ejecutar.

La compañía no requiere garantías en relación con los deudores comerciales u otras cuentas por cobrar.

La Compañía establece una provisión por deterioro de valor, cuando la situación lo amerite, que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar e inversiones financieras.

Inversiones financieras

Es política de la Compañía limitar su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y solo con contrapartes que tengan una alta calificación de crédito positiva.

Garantías

No es política de la Compañía entregar garantías financieras o actuar como garante solidario con terceros.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará

NOTA 4.- ADMINISTRACION DE RIESGO FINANCIERO (continuación)

con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la seguridad de la Compañía.

La Compañía realiza un estricto control presupuestario que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones. Por lo general, la Compañía asegura que cuenta el efectivo necesario a la vista para solventar los gastos operacionales esperados; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente, como los desastres naturales. Además, la Compañía mantiene acuerdos contractuales de líneas de crédito locales abiertas con instituciones financieras:

- Líneas de sobregiros bancarios no garantizados. El interés es pagadero a la tasa de interés vigente en el banco sin que supere la máxima establecida por el Banco Central del Ecuador.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasa de interés, devaluación de la moneda, situación económica y financiera nacional, riesgo país, o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de los parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Para protegerse de las variaciones del mercado en cuanto a los costos de construcción la Compañía determina contractualmente con los clientes que el valor del contrato podrá sufrir un incremento dependiendo de la fluctuación de precio de los materiales los mismos que ajustan en las correspondientes planillas.

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de los accionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. La compañía monitorea el retorno de capital, que es definido por la Compañía como el ingreso de operación neto dividido por el patrimonio total.

La Administración de la Compañía intenta mantener un equilibrio entre los retornos más altos que pueden obtenerse con mayores niveles de crédito y las ventajas y la seguridad entregadas por una posición de capital sólida. El objetivo de la Compañía es alcanzar un retorno de capital razonable siendo un factor importante de evaluación el

NOTA 4.- ADMINISTRACION DE RIESGO FINANCIERO (continuación)

análisis de los incrementos de ventas, análisis de los avances de obra y evaluación continua de la calidad de la cartera de crédito con los clientes.

NOTA 5.- PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF PARA PYMES

Los estados financieros de INPAL S.A INMOBILIARIA PASTOR LEON. que se presentan en el año 2012 comparativo con el periodo 2011, son los primeros estados financieros preparados con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PARA PYMES). Hasta el ejercicio 2011 la Compañía emitió sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Las cifras incluidas en estos estados financieros referidos al ejercicio 2011 han sido reconciliadas para ser presentadas con los mismos principios y criterios aplicados en el periodo 2012

La fecha de transición de INPAL S.A. INMOBILIARIA PASTOR LEON es el 01 de enero de 2011 y ha preparado su Estado de Situación Financiera de Apertura a dicha fecha, de acuerdo a NIIF PARA PYMES 1.

A continuación se presenta el Estado de Situación Financiera de la Compañía de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA PYMES, al inicio y fin del periodo de transición:

.

NOTA 5.- PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF PARA PYMES (continuación)

	Inicio periodo Transición		Fin de periodo Transición	
	NEC	NIFF	NEC	NIFF
ACTIVO	9,500.00	9,500.00	320,014.06	115,143.66
ACTIVO CORRIENTE	9,500.00	9,500.00	39,143.66	115,143.66
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	500.00	500.00	11,465.62	11,465.62
ACTIVOS FINANCIEROS	9,000.00	9,000.00	9,652.62	85,652.62
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-	-	652.62	76,652.62
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	-	-	18,025.42	18,025.42
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	-	-	4,084.65	4,084.65
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	-	-	13,940.77	13,940.77
ACTIVO NO CORRIENTE	-	-	280,870.40	-
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-	-	280,870.40	-
TERRENOS	-	-	280,870.40	-
PASIVO	-	-	245,884.11	41,013.71
PASIVO CORRIENTE	-	-	41,013.71	41,013.71
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	-	-	1,647.04	1,647.04
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	-	-	1,118.35	1,118.35
CON EL IESS	-	-	528.69	528.69
OTROS PASIVOS CORRIENTES	-	-	39,366.67	39,366.67
PASIVO NO CORRIENTE	0.00	0.00	204870.40	0.00
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	0.00	0.00	204870.40	0.00
LOCALES	0.00	0.00	204870.40	0.00
PATRIMONIO NETO	9,500.00	9,500.00	74,129.95	74,129.95
CAPITAL	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
RESULTADOS ACUMULADOS	-	-	-	-
			500.00	500.00
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-	-	-	-
			500.00	500.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO	-	-	64,629.95	64,629.95
	500.00	500.00		
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-	-	64,629.95	64,629.95
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-500.00	-500.00	0.00	0.00

NOTA 5.- PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF PARA PYMES (continuación)

Conciliación del Patrimonio neto de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA PYMES, al inicio y fin del periodo de transición:

Saldo Patrimonio según NEC inicio transición al 01/01/2011

Efecto de la transición a NIIF PARA PYMES		9,500.00
Ajustes a valor razonable	0	
Reconocimiento de ingresos	0	
Valor residual propiedad planta y equipo	0	
Impuestos diferidos	0	
Otros ajustes (corrección de errores)	0	0

Saldo Patrimonio según NIIF PARA PYMES inicio transición al 01/01/2011 9,500.00

Saldo Patrimonio según NEC final transición al 31/12/2011 74,129.95

Efecto de la transición a NIIF PARA PYMES		
Ajustes a valor razonable	0	
Reconocimiento de ingresos	0	
Valor residual propiedad planta y equipo	0	
Impuestos diferidos	0	
Otros ajustes (corrección de errores)	0	0

Saldo Patrimonio según NIIF PARA PYMES final transición al 31/12/2011 74,129.95

Conciliación del Estado de Resultados Integral de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA PYMES, al final del periodo de transición:

Resultado neto según NEC final transición al 31/12/2011 64,629.95

Efecto de la transición a NIIF PARA PYMES		
Ajustes a valor razonable	0	
Reconocimiento de ingresos	0	
Corrección de errores	0	
Impuestos diferidos	0	
Otros ajustes	0	0

Resultado neto según NIIF PARA PYMES final transición al 31/12/2011 64,629.95

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Su saldo esta compuesto por los siguientes rubros

		2012	2011
Caja General		3,951.43	
Bancos Nacionales	(1)	38,095.93	11,465.62
		<u>42,047.36</u>	<u>11,465.62</u>

- 1) Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a los depósitos a la vista que posee la compañía en las Instituciones Financieras Locales siendo estas principalmente Banco Pichincha con \$ 25 mil y Banco Guayaquil con \$ 12 mil.

NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 se refiere a las siguientes partidas

		2012	2011
<u>Cuentas y documentos por cobrar</u>			
Cuentas por Cobrar accionistas	(1)	9,000.00	9,000.00
Otras cuentas por cobrar	(2)	20,652.62	76,652.62
		<u>29,652.62</u>	<u>85,652.62</u>

- 1) Se refiere a los valores pendientes de cobro a los accionistas de la compañía por concepto del aporte inicial para su constitución. Según la administración su cancelación se dará a corto plazo

- 2) Corresponde a los valores pendientes de cobro por préstamos efectuados a terceros, su recuperación se prevé a corto plazo.

NOTA 8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
IVA crédito tributario a favor de la empresa	420.00	4,084.65
Crédito Tributario por retenciones en la Fte.	2,769.52	13,940.77
	3,189.52	18,025.42

NOTA 9- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		2012	2011
<u>Otras cuentas por Pagar</u>			
Beneficios sociales empleados		1,434.97	-
IESS por pagar		406.78	528.69
IVA y Retenciones en la Fuente por pagar	(1)	1,966.31	1,118.35
Impuesto a la renta por pagar		-	-
Otras cuentas por pagar	(3)	3,250.00	39,366.67
		7,058.06	41,013.71

1. Al 31 de diciembre del 2012 su saldo comprende principalmente a los valores pendientes de pago por concepto de IVA y retenciones a la Administración Tributaria.
2. Su saldo comprende a los valores por pagar a terceros por provisiones efectuadas su cancelación se da a corto plazo

NOTA 10- INGRESOS

Al 31 de diciembre se refiere a las siguientes partidas

	2012	2011
Ingresos por alquiler	55,732.60	194,781.35
	<u>55,732.60</u>	<u>194,781.35</u>

1) Al 31 de diciembre del 2012 su saldo incluye principalmente a los ingresos obtenidos por arrendamiento de inmuebles.

Para la obtención sus ingresos la compañía tiene celebrados contratos de administración de bienes Inmuebles

NOTA 11- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El capital social suscrito de la compañía esta dividido en 10,000 participaciones de US\$ 1.00 cada una.

Reserva Legal

Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

NOTA 12- PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (Periodo 2011; al 24%).

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2012	2011
Utilidad del ejercicio	19,146.80	64,629.95
(-) Participación de Trabajadores	<u>2,872.02</u>	<u>9,694.49</u>
utilidad después de Participación	16,274.78	54,935.45
Impuesto a la renta causado	3,743.20	13,184.51
Anticipo determinado 2012	<u>2,357.03</u>	
Ir Mayor a anticipo determinado	1,386.17	<u>13,184.51</u>
(+) saldo de anticipo pdte de pago	2,357.03	
(-) retenciones recibidas	<u>2,013.26</u>	<u>13,940.77</u>
		-
(=) saldo a pagar	1,729.94	756.26
Utilidad neta para los accionistas	12,531.58	41,750.95

NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 5, 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Lilia Leon Méndez
GERENTE GENERAL