

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

1. Descripción del Negocio

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A. “La Compañía” inicio sus actividades comerciales el 21 de febrero del 2011. Su actividad principal constituye actividades Inmobiliarias.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

a) Base de Preparación -

i) *Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013, fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), la que ha sido adoptada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados para su publicación por la gerencia con fecha 31 de marzo del 2014, la cual es la fecha de autorización para su emisión, a los fines de considerar los efectos derivados de los hechos posteriores a la fecha del balance, de conformidad con lo establecido en la Sección 32 “Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa”. Los estados financieros adjuntos correspondientes al 31 de diciembre de 2013 han sido preparados por la gerencia de la Compañía, para someterlos a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin ninguna modificación.

ii) *Moneda Funcional y de Reporte*

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

b) Instrumentos Financieros –

i) *Reconocimiento, Clasificación y Medición*

La Compañía determina la clasificación de los instrumentos financieros al momento de su reconocimiento inicial y depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, de acuerdo con lo establecido en la Sección 11 de la NIIF para las PYMES. Un instrumento financiero se clasifica como instrumento financiero básico si es: i) efectivo; ii) un instrumento de deuda (como pagaré o préstamos por cobrar o pagar); iii) un compromiso de recibir un préstamo que no pueda liquidarse por el importe neto en efectivo y que al momento de ejecutarse el compromiso se cumpla con ciertas condiciones establecidas en la norma; y, iv) una inversión en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes u ordinarias sin opción de venta. Todos los demás instrumentos financieros se encuentran dentro del alcance de la Sección 12.

Los valores registrados en libros del efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar, anticipos a proveedores, cuentas por pagar, beneficios a empleados a corto plazo, se

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

aproximan a su valor razonable, debido a que su vencimiento es a corto plazo. La Compañía no utiliza instrumentos financieros derivados en el curso normal de sus operaciones.

ii) Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero es eliminado del balance general cuando expiran los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si la Compañía transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado o bien hayan expirado.

iii) Compensación de Instrumentos Financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

iv) Deterioro de Activos Financieros (Cuentas por Cobrar)

La Administración evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existen indicadores, la Administración estima el monto recuperable del activo deteriorado y lo compara con su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable, estimado con base en sus flujos de efectivo futuros.

Los criterios que utiliza la Administración de la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultad financiera significativa del deudor; e,
- Incumplimiento de pagos.

El monto de la pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce mediante una provisión por deterioro y el monto de la pérdida se reconoce en los resultados del período.

c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo –

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo con un vencimiento menor a tres meses que son rápidamente convertibles en efectivo y que no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

d) Cuentas por Cobrar - Comerciales

Las cuentas por cobrar - comerciales son importes adeudados por clientes por servicios realizados en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar - comerciales se reconocen al valor nominal que se aproxima a su valor razonable menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

e) Propiedades y Equipos -

Las propiedades y equipos se presentan valor neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, y están contabilizadas al costo histórico.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a los resultados en la medida que se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

La depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a los resultados del período para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>Clase de activo</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Instalaciones y mejoras	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Los terrenos sobre los que se asientan los edificios tienen una vida útil indefinida, por lo tanto, no son objeto de depreciación. La vida útil y el método de depreciación de los activos se revisan y ajustan si es necesario, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos de las partidas de propiedades y equipos.

Las propiedades y equipos se dan de baja cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o retiro. Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en los resultados del período.

e) Cuentas por Pagar - Comerciales y Otras Cuentas por Pagar –

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, debido a que no difiere significativamente de su valor justo. La Compañía ha determinado que no existe una diferencia significativa de utilizar el cálculo del costo amortizado del método de tasa de interés efectiva.

g) Beneficios a los Empleados

i) Beneficios a Empleados a Corto Plazo

La Compañía reconoce un pasivo y el gasto correspondiente por el 15% de participación de los empleados en las utilidades, sueldos y beneficios sociales, y beneficios

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

corporativos de corto plazo. Debido a que estos beneficios son de corto plazo se contabilizan por su valor nominal en el período en que se devengan.

De conformidad con el Código de Trabajo de la República del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de participación de las utilidades contables del año.

ii) Beneficios a Empleados a Largo Plazo y Post-Empleo

Los beneficios a largo plazo representan planes de prestaciones definidas (jubilación patronal y desahucio). El pasivo reconocido en el balance respecto de los planes de pensiones de prestaciones definidas es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan (si existiese), junto con los ajustes por costos por servicios pasados no reconocidos. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectada. El valor actual de la obligación por prestación definida se determina descontando los flujos de salida de efectivo futuros estimados utilizando los tipos de interés de bonos del estado de alta calidad denominados en la misma moneda en la que se pagarán las prestaciones, y cuyos plazos de vencimiento son similares a los de las correspondientes obligaciones.

La Compañía, en el 2013, 2012 y 2011 ha reconocido la totalidad de las reservas acumuladas de los beneficios a empleados a largo plazo con cargo a los resultados de los períodos correspondientes.

h) Reconocimiento de Ingresos –

Las ventas comprenden el valor razonable de la consideración recibida o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Las ventas son expuestas netas de impuestos al valor agregado, devoluciones y descuentos.

Las licencias y servicios de la Compañía son vendidos en base a órdenes de compra, contratos o mediante cualquier otra evidencia persuasiva de un acuerdo con los clientes, incluyendo que el precio de venta sea conocido o determinable. Las ventas de licencias son reconocidas como ingreso en el momento de la entrega, cuando la Compañía no continúa su involucramiento gerencial ni retiene el control efectivo sobre los productos y cuando el cobro está razonablemente asegurado.

Los ingresos de los servicios prestados se reconocen principalmente sobre la base de los trabajos ejecutados que se aproxima al método del porcentaje de realización de los servicios.

i) Costos y Gastos –

Son registrados mediante el método de causación.

j) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido –

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trate de partidas que se reconocerá directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconocerá en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

i) Impuesto a la Renta Corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% en el 2013, 23% en el 2012 y 24% en el 2011 de las utilidades gravables, la cual se reduce en un 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, La referida norma 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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. La Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% en el 2013 y 23% en el 2012, 24% en el 2011 sobre las utilidades gravables, puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

ii) Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Las disposiciones tributarias vigentes no permiten recuperar para propósitos de cálculo del impuesto a la renta de años futuros, los gastos no deducibles considerados para el cálculo del impuesto a la renta del año corriente, debido a lo cual la Compañía no reconoce activos por impuestos diferidos.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se ha reducido progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar en el 2013 al 22%, por lo que el impuesto diferido se calcula considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

La Compañía considerando que las diferencias temporales gravables no son significativas, no ha reconocido en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 pasivos por impuestos diferidos.

K) Estimaciones y supuestos –

La elaboración de los estados financieros adjuntos, de conformidad con la NIIF para las PYMES, requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos que pueden afectar los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

ingresos y gastos registrados en el período. Los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Las estimaciones y supuestos subyacentes se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos e información actuales. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

Las principales estimaciones mantenidas por la Compañía fueron la vida útil de los activos fijos y las hipótesis utilizadas para la determinación de la provisión para jubilación patronal y desahucio.

2. Gestión del Riesgo Financiero

Factores de Riesgo Financiero

Las actividades de la Compañía exponen a la misma a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la gerencia general y el departamento financiero con arreglo a las políticas aprobadas por la Compañía. La administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía. La Compañía proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global.

(i) Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipos de Cambio

El Grupo opera en el mercado ecuatoriano y, por tanto, no está expuesto a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras, debido a que la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador es el dólar estadounidense y todas las transacciones se realizan en dicha moneda.

Riesgo de Precio

La Compañía es reconocida como una empresa seria orientada a servicios de consultoría y asesoría en diferentes soluciones con solidez y prestigio.

Una de las ventajas competitivas de la Compañía es el tiempo de respuesta, y la calidad de su servicio, posicionándose en el promedio de la industria. Las ventajas competitivas de la compañía son las siguientes:

- Nivel alto de especialización de sus consultores, lo cual da una diferenciación muy marcada frente a sus competidores.
- Despliegue de personal equitativo entre varias ciudades (principalmente Quito y Guayaquil), lo cual da un tiempo de respuesta al mercado muy efectivo.
- Soluciones integrales que incluyen formación certificada en el uso, configuración, administración del producto.
- La Compañía siempre está a la vanguardia, diseñando constantemente nuevos modelos de negocio de orientación futurista y práctica para el mercado, lo cual le ha ganado el prestigio ante sus clientes como empresa innovadora, oportuna y diligente.

El riesgo de mercado se lo mitiga a través de una constante evaluación de las tendencias de la industria, las políticas de gobierno en torno a las inversiones tecnológicas, y la capacidad

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

de adquisición e inversión de los clientes en proyectos de esta índole, lo cual lleva a estar constantemente innovando la oferta y desarrollando modelos atractivos de negocio. Permanentemente se modela a la organización con procesos, políticas y metodologías que aseguren el modelo de gestión de calidad de manejo de proyectos y de estimación de los servicios.

Riesgo de Tasa de Interés en los Flujos de Efectivo y el Valor Razonable

La Compañía, en el 2013 no ha considerado necesario gestionar la contratación de obligaciones financieras. La política de la Compañía en el evento de contratar obligaciones financieras, es que el financiamiento se lo realice básicamente en instrumentos de tasa de interés fija.

(ii) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel de la Compañía. La Compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina por el efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones acordadas. Para los bancos y las instituciones financieras, sólo se aceptan partes clasificadas, de acuerdo con valoraciones independientes, como un rango mínimo de "A".

Para los clientes, las políticas para el control del riesgo están diseñadas para identificar clientes con historiales crediticios aceptables, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas y externas de acuerdo con los límites establecidos por la gerencia.

Los créditos comerciales no se encuentran garantizados con cartas de crédito y/u otras garantías que garanticen su recuperabilidad. Al 31 de diciembre del 2013, los créditos comerciales vencidos no estaban desvalorizados. Estos se relacionan con un número de clientes para los cuales no hay historia reciente de cesación de pagos. Los créditos considerados irrecuperables han sido castigados de la contabilidad.

(iii) Riesgo de Liquidez

La predicción de flujos de efectivo se lleva a cabo en la Compañía. La gerencia general y el departamento de finanzas hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez de la Compañía con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades.

La gerencia mantiene el efectivo para financiar niveles de operaciones normales y cree que la Compañía mantiene acceso apropiado al mercado para necesidades de capital de trabajo de corto plazo.

Los activos financieros líquidos en su conjunto (incluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) eran 8.43% del total de los activos al cierre de 2013 comparados con 2.37% al cierre de 2012.

La Compañía tiene una estrategia conservadora en el manejo de su liquidez, que consiste en efectivo en bancos, fondos líquidos e inversiones de corto plazo, con vencimiento de no más de tres meses desde el día de la compra.

Para gestionar el riesgo de liquidez las actividades operativas de la Compañía son financiadas principalmente de la recuperación de la cartera de clientes,

INMOBILIARIA INMODANIELS S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013
(Con cifras correspondientes de 2012)

Gestión del Capital

Los objetivos de la Compañía a la hora de gestionar el capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los socios y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía busca mantener un adecuado nivel de endeudamiento a corto plazo sobre el total del patrimonio neto considerando la industria y los mercados en los que opera. La compañía en el 2013 y 2012 no mantiene endeudamiento con entidades financieras.

La Compañía no tiene que cumplir con requerimientos regulatorios de mantenimiento de capital tal como se conoce en la industria de servicios financieros.