INMOBILIARIA MOSQUERA HERRERA

Estados financieros al 31 de diciembre de 2013.
Expresados en dólares estadounidenses.

Bajo Normas internacionales de Información Financiera para Pymes.

Expediente SIC:138553

INMOBILIARIA MOSQUERA HERRERA
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2013
Expresado en dólares estadounidenses

Activo	**Nota**	**US$**
Activos corrientes		
Deudores comerciales y otras por cobrar	2	508.902,33
Inventarios	3	205.950,33
Activos por impuestos corrientes	4	67.405,48
Total		**782.258.14**
Activos no corrientes		
Propiedad, Planta y equipo (neto)	5	37.532,12
Total		**37.532,12**
Total activo		**819.790,26**
Pasivo y patrimonio neto		
Pasivos corrientes		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6	788.755,34
Impuestos corrientes por pagar		4.822,85
Obligaciones por beneficios a los empleados		4.764,19
Total		**798.342,38**
Total pasivo		**798.342,38**
Patrimonio		
Capital en acciones		2.000,00
Aportes futuras capitalizaciones		28.000,00
Resultado del ejercicio		13.250,89
Resultado ejercicios anteriores		-21803.01
Total patrimonio		**21.447,88**
Total pasivo y patrimonio neto		**819.790,26**

Fabian Mosquera
Gerente General

Gustavo Castillo
Contador General

INMOBILIARIA MOSQUERA HERRERA
Estado de Resultados Integral
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013
Expresado en dólares estadounidenses

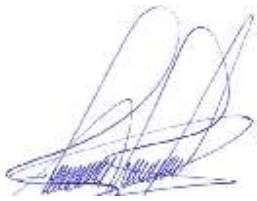
	Nota	
Ingresos		
Ingresos	**7**	1154605,50
Egresos		
Costo		1 047.544.68
Gastos de personal		11.054,16
Gastos legales, contables		35.841,87
Gastos mantenimiento		3.871,91
Gastos generales		13.806,67
Gastos Viaje		665.93
Depreciaciones y amortizaciones		9.093,04
Otros gastos		9.994.04
Gastos financieros		158.44
Total gastos operacionales		**1132030,74**
Utilidad del ejercicio		**22.574,76**

Fabian Mosquera
Gerente General

Gustavo Castillo
Contador General

INMOBILIARIA MOSQUERA HERRERA
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2013
Expresado en dólares estadounidenses

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Resultado del ejercicio	total
Saldo al 01 de enero de 2013	**2,000**			**2,000**
Aporte Futuras Capitalizaciones		28.000,00		**28.000,00**
Utilidad del ejercicio			13.250,89	**13.250,89**
Ejercicios Anteriores			-21.803,01	**-21.803,01**
Saldo al 31 de diciembre de 2013	**2,000**	**28.000,00**	**-8.552,12**	**21.447,88**



Fabian Mosquera
Gerente General

Gustavo Castillo
Contador General

INMOBILIARIA MOSQUERA HERRERA
Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo
Al 31 de diciembre de 2013
Expresado en dólares estadounidenses

Flujo de efectivo por actividades de operación:	
Cobros a clientes y compensaciones	1154.606
Pago a proveedores	-989.509
Pago a empleados	-9.9949
Pago de impuestos	-41845
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**-113.303**
Flujo de efectivo por actividades de Inversión:	
Inversión en Activos fijos (neto)	-113722
Aportes patrimoniales	0
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	**419**
Aumento neto de efectivo	**-419**
Efectivo al final del año	**0**

Notas a los Estados Financieros

1. Bases de presentación y políticas contables
2. Efectivo y equivalentes al efectivo
3. Deudores y otros activos
4. Inventario
5. Activos por impuestos corrientes
6. Propiedad, planta y equipo
7. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar
8. Ingresos ordinarios

1. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICA CONTABLES

Operación

La compañía se constituyó en la República del Ecuador, según escritura pública del 11 de mayo de 2011, el objeto social de la compañía es la compra venta, alquiler y explotación de bienes muebles propios o alquilados.

Políticas contables importantes: Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pymes. Las políticas contables más importantes se presentan a continuación:

a) **Bases de medición** A menos que se indique lo contrario, los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) **Moneda funcional y de presentación** A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

c) **Negocio en Marcha** Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario INMOBILIARIA MOSQUERA HERRERA, es un ente con antecedentes de empresa 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.

d) **Efectivo y Equivalente de Efectivo –** Incluye el efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad.

e) **Cuentas por cobrar clientes y provisión para cuentas incobrables –** Los saldos de las cuentas por cobrar clientes se registran a su valor razonable, neto de su estimación para

cuentas incobrables. La estimación de cobranza dudosa es determinada cuando existe una evidencia objetiva de que la Empresa no podrá recuperar el valor íntegro de las cuentas por cobrar de acuerdo con los términos originales establecidos. En adición, la Gerencia registra estimaciones con base en evaluaciones efectuadas a clientes específicos a los cuales se les deba iniciar o se les ha iniciado una acción judicial y a clientes que evidencian una difícil situación económica.

El saldo de la estimación es revisado periódicamente por la Gerencia para ajustarlo a los niveles necesarios para cubrir las pérdidas potenciales en las cuentas por cobrar. Las cuentas incobrables se castigan cuando se identifican como tales.

f) **Inventarios** _ Los inventarios de la compañía se presentan al costo histórico, utilizándose el método promedio para la imputación de la salida de dichos inventarios. El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta variables.

g) **Propiedad, Planta y Equipo** _ A partir del 31 de marzo del 2011, y a propósito de la transición a las NIIF PYMES, la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

- La depreciación del mobiliario y equipo se calculará usando el método lineal para asignar sus costos, netos de sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

- El valor residual y la vida útil del mobiliario y equipo se revisarán y ajustan si fuera necesario. Los años de vida útil que se han estimado para cada tipo de activo material son los siguientes:

Rubro	Años de vida útil
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10

- Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reducirá de forma inmediata hasta su importe recuperable.

- Un elemento de mobiliario y equipo se da de baja de la contabilidad cuando se enajena o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros derivados de su uso o enajenación. Las ganancias o pérdidas procedentes de la baja en contabilidad del activo (calculadas como la diferencia entre los recursos netos procedentes de la baja y el valor en libros del activo) se incluirán en la cuenta de resultados del año en que el activo se da de baja.

- Los gastos de reparación y mantenimiento de los bienes se registra en la cuenta de resultados cuando se producen. Cuando se realiza una mejora del equipo, su costo se reconoce como parte del valor en libros del mobiliario como un remplazo de parte de éste, siempre que se cumplan los criterios de reconocimiento.

- Los desembolsos posteriores a la adquisición de los elementos componentes del mobiliario y el equipo sólo se activan cuando sea probable que la Empresa obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y el costo del activo pueda ser valorado con

fiabilidad. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren. El costo y la depreciación acumulada de los bienes retirados o vendidos se eliminan de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida resultante se afectan a los resultados del ejercicio en que se produce.

h) **Pérdida por Deterioro–** Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Administración de la Compañía revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de ganancias y pérdidas, por un monto equivalente al exceso del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable menos los costos de venta de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el importe que se puede obtener al venderlo, en una transacción efectuada en condiciones de independencia mutua entre partes bien informadas, menos los correspondientes costos de venta. El valor de uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o de una unidad generadora de efectivo.

i) **Cuentas por pagar comerciales –** Constituyen obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de compañías relacionadas y proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como no corrientes. Las cuentas con proveedores no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo.

En su reconocimiento inicial en balance los pasivos se registran por su valor razonable. Tras su reconocimiento inicial todos los pasivos se valoran por su costo amortizado.

Cuando los pasivos se dan de baja del balance la diferencia entre el valor en libros de los mismos y la contraprestación entregada se reconoce en la cuenta de resultados.

j) **Provisiones –** Se registran cuando una compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida / implícita, que: es resultado de eventos pasados, es probable que vaya a ser necesaria la salida de recursos económicos para liquidar la obligación y el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

k) **Beneficios Sociales a Largo Plazo (Jubilación Patronal y Desahucio) –** Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la "Compañía" proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la "Compañía" comprenden:

Beneficios a corto plazo.-Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

El 15% de la participación de los empleados en las utilidades de la “Compañía “se calcula con base en los resultados contables del periodo sobre el que se informa y se reconoce en resultados en el año en que se devenga.

Beneficios Post-empleo.- Las provisiones por jubilación patronal es registrada en resultados del año, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente y el desahucio es registrado en los resultados del año en que se pagan.

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en una misma empresa, tendrán derecho a recibir una jubilación por parte de sus empleadores, independiente de la jubilación que les corresponde recibir del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por su condición de afiliados.

Las provisiones se determinan anualmente con base en estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales incluyen estimaciones (variables) como son: en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad., sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, etc.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en los resultados del año en que surjan.

La provisión por desahucio cubre los beneficios de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o por el trabajador, el empleados bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento de equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados al a misma empresa o empleador.

l) **Impuesto a la renta diferido–** El impuesto a la renta diferido se calcula bajo el método del pasivo del balance general, que consiste en determinar las diferencias temporales entre los activos y pasivos financieros y tributarios y aplicar a dichas diferencias la tasa del impuesto a la renta. El pasivo tributario por impuesto a la renta se determina de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes.

m) **Provisión de Impuesto a la renta–** El impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa corporativa de impuesto a la renta (24% año 2011, 23% año 2013 y 22% del año 2013 en adelante) aplicable a las utilidades gravables en Ecuador.

n) **Reconocimiento de Ingresos y gastos–** El ingreso por la venta de productos se reconoce como ingreso cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador. Ningún ingreso es reconocido si existen incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen por el método de causación.

2. DEUDORES Y OTROS ACTIVOS

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

Anticipo Proveedores	508.902,33
Total	**508.902,33**

Las cuentas por cobrar se encuentran conformadas de saldos por anticipos para la compra de propiedades que será utilizado para el giro del negocio.

3. INVENTARIO

El siguiente es un detalle del inventario al 31 de diciembre del 2013

Inventario	205.950,33
Total	**205.950,33**

El saldo del rubro de inventarios constituye una construcción en proceso, que se terminara el año 2013.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El siguiente es un detalle de los impuestos:

Crédito tributario	67.405,48
Total	**67.405,48**

Los impuestos originados en el año corriente representan derechos que la compañía tiene a su favor.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es un detalle de los activos fijos de la compañía:

Instalaciones	7.000,00
Vehículo	39.200,0
Equipo de computación	2.225,00
	48.425,00
(-) Depreciación acumulada	(10.892,88)
Total	**37.532,12**

La administración ha decidido medir aquellas partidas de propiedades, planta y equipo al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada, no se han estimado cambios importantes en las vidas útiles y porcentajes de depreciación considerando que de acuerdo a la política contable actual la compañía obtendrá a futuro el beneficio o aprovechamiento a lo largo de la vida útil.

Deterioro de los activos

A la fecha de los balances de situación, la Administración de la Compañía analizó la posible existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto la existencia de deterioro de activos. Dado que no se observaron dichos indicios, no se consideró necesario la realización de pruebas de deterioro correspondientes.

6. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El siguientes es un detalle al 31 de diciembre de 2013:

Otras cuentas por pagar	798.342,38
Total	**798.342,38**

Los valores pendientes de pago representan desembolsos futuros por parte de la compañía y garantizan la existencia de las obligaciones, los mismos que no devengan intereses debido a que su exigibilidad es a corto plazo.

8. INGRESOS ORDINARIOS

Ventas	1.124.685,81
Arriendo	29.919,69
Total ingresos	1.154.605,50