

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA IMVIARDU S. A.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 23 de Junio del 2011, inscrita en el Registro Mercantil el 08 de Agosto del 2011.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedicará a la planificación y construcción de urbanizaciones y lotizaciones, viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios e industrias.

PLAZO DE DURACION 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 08 de Agosto del 2011.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Av. Río Lelia 113 entre Záparos y Anturios, Santo Domingo - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Santo Domingo con RUC: 2390008131001

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

a. Declaración de Cumplimientos

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en U. S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador, dichas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

b. Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico

c. Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

d. Uso de Estimaciones y Juicios

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía que manifiesta expresamente que se han aplicado las NIIF para las PYMES. Esto requiere que se efectúe ciertos juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos se describe los siguientes.

- Propiedad, planta y equipos. La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tiene un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en la siguiente nota.
- Medición de las obligaciones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucios.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente en este periodo presentado en estos estados financieros, para propósitos de las NIIF para Pymes, a menos que otro criterio sea indicado.

3.1. Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalente a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e inversiones de corto plazo adquiridas en valores

altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

3.2. Activos Financieros

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

a. Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos no determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Son valorizadas al costo amortizado, corresponden a certificados de depósito a término y pólizas de acumulación, con vencimientos fijos cuya intención es mantenerlas hasta su vencimiento.

c. Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

3.3. Inventarios.

Los inventarios se valorizan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método del costo

promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios, los costos de producción o conversión y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

En el caso de los inventarios producidos y de los productos en proceso, los costos incluyen una parte de los costos generales de producción en base a la capacidad operativa normal.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida y se refleja en el estado de situación financiera como una disminución de las respectivas partidas de inventario.

3.4. Propiedad, Planta y Equipos.

a. Costo

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

b. Depreciación acumulada.

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esta completado y en condiciones de ser usado

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

	<u>Vida útil</u>
Edificios e Instalaciones	Entre 4 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 40 años
Equipos de computación	Entre 2 y 3 años
Muebles y enseres	Entre 3 y 10 años
Vehículos	Entre 3 y 5 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

3.5. Activos intangibles

a. Plusvalía

La plusvalía que surge en la adquisición de negocios, se incluye en los activos intangibles. La Compañía mide la plusvalía como el valor razonable del pago transferido, menos el valor razonable de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, todos valorizados a la fecha de adquisición.

La plusvalía se valoriza al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro.

3.6. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las

evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

3.7. Beneficios a los empleados

a. Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleados de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleado que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía en forma continua o interrumpida; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La obligación neta de la compañía relacionada con el plan de jubilación patronal se determina calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el periodo actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

b. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código de Trabajo tales como la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

c. Beneficios por Terminación.

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gastos cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar término al contrato de los empleados

3.8. Provisiones.

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con

suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

3.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

3.10. Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos

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

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

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 imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera 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.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

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 impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

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 cual 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.

Durante el ejercicio 2011 la empresa registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% sobre las utilidades gravables

3.11. Arrendamientos Financieros

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva, la empresa no registra arrendamientos financieros.

3.12. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

3.13. Ingresos y Costos Financieros.

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos, saneamiento de descuentos en las provisiones y pérdidas por deterioro reconocidas sobre los activos financieros (distintas a deudores comerciales y otras cuentas por cobrar).

Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

3.14. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio

3.15. Estado de Flujos de efectivo

- a. Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el giro del negocio, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- b. Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- c. Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- d. Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

4. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Las políticas contables requieren que la Administración realice ciertas estimaciones sobre los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación. En opinión de la Administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de Inmobiliaria Imviardu S A., ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1. Deterioro de los activos

A la fecha de cada cierre de período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

Durante el año 2011, Inmobiliaria Imviardu S. A. no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de Activos.

4.2. Estimación de vidas útiles de maquinarias y equipos

Las estimaciones de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la nota 3.4. literal c.

INMOBILIARIA IMVIARDU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	....Diciembre 31.... 2011
Cuentas por obrar comerciales y otras cuentas por cobrar	
Clientes locales	-
Clientes Compañías relacionadas	87564,37
Provisión para Cuentas Incobrables	<u>-875,64</u>
Subtotal	<u>86688,73</u>
Trabajadores	-
Otros	<u>-</u>
Total	<u><u>86688,73</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2011, clientes compañías relacionadas representan saldos por cobrar sobre facturación emitida por la compañía por la prestación de servicios de construcción.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de Propiedades, planta y equipo es como sigue:

	....Diciembre 31.... 2011
Costo	14580,55
Depreciación acumulada	<u>-246,66</u>
Total	<u><u>14333,89</u></u>
Clasificación	
Muebles y enseres	421,45
Maquinaria y equipo	<u>13912,44</u>
Total	<u><u>14333,89</u></u>

INMOBILIARIA IMVIARDU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

	....Diciembre 31.... 2011
Proveedores	
Locales	40510,77
Del exterior	<u>-</u>
Retenciones por pagar	3184,51
Sueldo y liquidaciones por pagar	2374,44
Anticipo de Clientes	13808,41
Otras cuentas por Pagar	1950,75
Total	<u><u>61828,88</u></u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de anticipo clientes corresponden a valores recibidos para cubrir futuros servicios de construcción, bajo la modalidad de contratos de construcción. Otras cuentas por pagar están incluidos los aportes al IESS.

8. OBLIGACIONES CON LOS TRABAJADORES

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	....Diciembre 31.... 2011
Beneficios sociales	
saldo Inicial	-
provisión del año	1.741,25
Pagos efectuados	<u>- 174,25</u>
saldo Final	1.567,00
	....Diciembre 31.... 2011
Participación Trabajadores	
saldo Inicial	-
provisión del año	-
Pagos efectuados	-
saldo Final	<u>-</u>
Total	<u><u>1.567,00</u></u>

INMOBILIARIA IMVIARDU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES

9. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 24%.

	....Diciembre 31.... 2011
Pérdida según libros antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	- 45,24
(-) 15% Participación utilidades	-
= Utilidad antes de impuestos	- 45,24
(+) Gastos no deducibles	5.450,82
Deducción por pago a trabajadores con	
(-) discapacidad	-
= Base Gravada	5.405,58
(-) 24% Impuesto a la Renta	1.297,34

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	....Diciembre 31.... 2011
saldo Inicial	-
provisión del año	1.297,34
Pagos efectuados	-
Menos retenciones en la fuente	- 1.262
saldo Final	35,34

10. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de otros pasivos financieros es como sigue

	....Diciembre 31.... 2011
Otros Pasivos Financieros	
Prestamos Accionistas	117411,31
Total	117411,31

INMOBILIARIA IMVIARDU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES

Las transacciones con el accionista se celebraron en los términos acordados entre ellos y no generan intereses.

11. PATRIMONIO

11.1. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado, está constituido por 20,000.00 acciones de valor nominal de US\$ 1.00, el capital no pagado asciende a US\$15000.00.

12. VENTAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	....Diciembre 31.... 2011
VENTAS	
Servicios de construccion	<u>126200</u>
Total	<u><u>126200</u></u>

13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	....Diciembre 31.... 2011
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	
Gasto de personal	867,66
Arrendamiento operativo	489,12
Transporte	30
Gastos de gestión	124,6
Notarios y Registradores de la Propiedad	19,39
Otros Gastos	1478,15
Total	<u><u>3008,92</u></u>

14. PRINCIPALES SALDOS Y TRACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS.

Los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen las siguientes:

INMOBILIARIA IMVIARDU S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES

	....Diciembre 31.... 2011
Cuentas por Cobrar, nota 4 Preserexas S. A.	<u>87564,37</u>
Total	<u><u>87564,37</u></u>

15. COMPROMISOS

El 28 de Octubre del 2011, la compañía suscribió un contrato de construcción con la empresa relacionada Preserexas S. A., el objeto del mencionado contrato indica la construcción de un Parque Recordatorio con una duración de siete años.

En el año 2011, la compañía registró con cargo a resultados un avance de obra por este contrato por \$126.200,

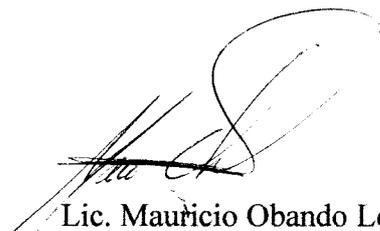
16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de este informe 30 de Marzo del 2012, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de Marzo del 2012, y serán aprobados a los Accionistas para su aprobación.

En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.


Lic. Mauricio Obando Loaiza
GERENTE GENERAL


Sr. Geovanny Quintana Parra
CONTADOR GENERAL