

INMOBILIARIA INMOMARTILLO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

Abreviaturas:

NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
US/.	- Dólares estadounidenses
PYME	- Pequeña y Mediana Empresa

INMOBILIARIA INMOMARTILLO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADAS EN DOLARES DE E.U.A.**

1. IDENTIFICACION Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA INMOMARTILLO S.A., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 27 de julio de 2011, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital suscrito es de US\$ 800 y está compuesta por 800 participaciones de US\$ 1,00 cada una.

La compañía tiene como objeto adquirir, construir, administrar, vender, enajenar y arrendar inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – (NIIF para Pymes) y sus transacciones se registran con base al costo histórico y en lo que corresponda a valores razonables. La aplicación de estas normas involucra el registro de estimaciones realizadas por la Gerencia para valorar adecuadamente algunos activos y pasivos presentados en los Estados Financieros.

INMOBILIARIA INMOMARTILLO S.A., fue constituida en el período 2011 e inició sus operaciones con registros contables que recogen la normativa aplicada a través de NIIF para Pymes.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía para la preparación de sus Estados Financieros:

➤ Cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF Pymes, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

➤ Negocio en marcha

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que la entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la entidad no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones.

INMOBILIARIA INMOMARTILLO S.A., es una empresa que cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

➤ **Bases de presentación**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes adoptadas por el Ecuador.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

➤ **Estimaciones y juicios contables**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Reconocimiento de ingresos

La compañía reconocerá sus ingresos en función de los servicios que se presten en cada uno de los períodos mensuales. Al 31 de diciembre del 2012 la compañía se encuentra en etapa de construcción del inmueble que servirá para generar los futuros ingresos por arrendamientos.

Jubilación Patronal y Desahucio

El valor actual de las obligaciones por jubilación patronal y desahucio dependen de ciertos factores que se determinan sobre una base actuarial usando una serie de hipótesis. Las hipótesis usadas para determinar el costo neto incluyen la tasa de descuento. Cualquier cambio en estas hipótesis tendrá efecto sobre el valor en libros de estas obligaciones. Al 31 de diciembre no se ha registrado ningún valor por este concepto.

➤ **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias, inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

➤ **Propiedad, planta y equipo**

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento.

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo, solo cuando es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y cuando el costo puede medirse con fiabilidad.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenden; su precio de adquisición, incluidos aranceles e impuestos indirectos no recuperables y cualquier rebaja, más los costos de ubicación en el lugar de operación.

La compañía ha escogido el Modelo del Costo para la medición posterior de los elementos de propiedad planta y equipo, excepto para terrenos y edificios, con lo cual se registra la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La depreciación se realiza en forma separada para cada parte o componente de un elemento de propiedades, planta y equipo que tengan costos significativos con relación al costo total del elemento.

El cargo por depreciación de cada período se reconoce en el resultado del período, salvo que se incluya en el importe en libros de otro activo.

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil, con excepción de los bienes inmuebles en el que se utiliza el modelo de revaluación para presentar su costo a valor de mercado.

El valor residual y la vida útil de los elementos de propiedad, planta y equipo son revisados al término de cada período anual.

Al 31 de diciembre la compañía mantiene en etapa de construcción el inmueble que servirá para generar los ingresos futuros de la compañía y por lo tanto aún no pone en práctica las políticas definidas.

➤ **Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido a los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

➤ **Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto se calcula a la tarifa del 23% para el año 2012.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de

negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros.

Al 31 de diciembre la compañía generó pérdidas como resultado de su operación y no se han considerado partidas que pudieran tener un efecto significativo de impuestos diferidos y por lo tanto no se han reconocido valores por estos conceptos.

➤ **Activos financieros.-**

Los activos financieros que se identifican en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Otras cuentas por cobrar

Reconocimiento inicial

Todos los activos financieros se reconocerán y darán de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros serán medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Clasificación de activos financieros

La Compañía clasificará sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasificarán en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de

interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del período sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables.

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

Baja en cuentas de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

➤ Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

Obligaciones financieras
Cuentas por pagar comerciales
Otras cuentas por pagar

Reconocimiento inicial

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de emisión del estado de situación financiera.

Medición posterior

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Baja en cuentas de un pasivo financiero

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

➤ **Beneficios a los empleados**

Obligaciones por pensiones

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicio y remuneración.

La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectada. Al 31 de diciembre del 2012 la compañía no cuenta con empleados para registrar las provisiones por este concepto.

➤ **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios vendidos, netos de descuentos e impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la compañía.

Ingresos por servicios

Los ingresos se reconocen en el período contable en que se presta el servicio. Al 31 de diciembre del 2012 la compañía no ha generado ventas por servicios.

➤ **Reconocimiento de gastos**

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. Los gastos se reconocen en el estado de resultados sobre la base de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de partidas específicas de ingresos.

➤ **Participación a Trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagaría a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

➤ **Impuesto a la Renta**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el período 2012 estaría gravada a la tasa del 23%.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Gestión de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, quien se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. INMOBILIARIA INMOMARTILLO S.A., no ha realizado transacciones durante el período 2012 que le puedan generar riesgos en los créditos concedidos.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a los valores disponibles en instituciones financieras que al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

	2012	2011
Pichincha	2,815.89	16,165.26
EFG Bank	214,245.92	12,984.76
Total	217,061.81	29,150.02

5. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores corresponden a los valores entregados a SIPETROL S.A. para la construcción del inmueble de propiedad de la compañía con el cual se esperan generar los ingresos futuros, y estos son los saldos del 2012 y 2011.

	2012	2011
SIPETROL S.A.	1,240,325.76	270,645.13
Total	1,240,325.76	270,645.13

6. PROPIEDADES y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 estos son los saldos:

	2012	2011
Muebles y enseres	4,395.16	
Obras en proceso (1)	320,613.89	26,664.29
Total	325,009.05	26,664.29

(1) La compañía mantiene en fase de construcción el inmueble que será utilizado para generar los ingresos futuros.

7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2012 el valor por pagar al accionista Edwin Terán, corresponde a un préstamo a la compañía cuyo saldo asciende a US\$ 1,802,675

8. CUENTAS POR PAGAR TERCEROS

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía mantiene un valor de US\$ 1,500.00 por pagar a Terceros, por préstamos realizados para cubrir ciertos pagos a proveedores por estudios y planos de la construcción del inmueble.

9. GASTOS DE ADMINISTRACION Y FINANCIEROS

Los gastos administrativos y financieros generados por la pre-operación del negocio durante el período 2012 y 2011 son los siguientes:

	2012	2011
Honorarios profesionales	400.00	350.00
Mantenimientos	5,743.00	207.15
Comisiones	100.00	800.00
Impuestos y otros	11,516.00	271.52
Intereses	8,229.90	938.81
Gastos bancarios	1,133.75	
Total	27,122.47	2,567.48

10. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en el período 2012 se calcula sobre la base del 23% de las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes conforme a lo señalado en la normativa tributaria.

La conciliación tributaria preparada por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el período 2012 es la siguiente:

	2012	2011
Pérdida contable	(27.122,47)	(2.567,48)
(+) Gastos no deducibles	8.231,66	908,56
(=) Pérdida tributaria	(18.890,81)	(1.658,92)

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto a la fecha de este informe está abierto para revisión los períodos 2011 y 2012.

11. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

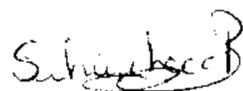
JUBILACION PATRONAL Y BONIFICACION POR DESAHUCIO

Los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios ininterrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

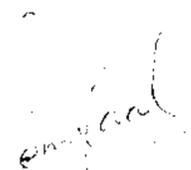
Al 31 de diciembre del 2012 la compañía no mantiene empleados por lo que no se ha generado ninguna obligación por este concepto.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2013 y la fecha de aprobación de balances por parte de la Junta General de Accionistas 8 de marzo del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Silvia Checa
Gerente General



Jenny Paredes
CPA 17-350