

INMOREALSTATE S.A.
NOTAS ACLARATORIAS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013

Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

La compañía INMOREALSTATE S.A. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida el 5 de marzo del 2004, mediante Escritura Pública otorgada en Quito, ante el Notario Dr. Alfonso Freire Zapata, e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de abril del 2004 bajo el Nro. 933, tomo 135.

La actividad básica de la compañía compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

En la junta general del 27 de diciembre del 2013, se elige la nueva directiva que está conformada por Sr. Ricardo Stoyell Arana como gerente general, el Sr. Richard Allan Stoyell McGill como Presidente. En la junta general del 21 de abril del 2014 resuelve que se desarrollen informes convalidatorios de los años 2012 y 2013 y que se proceda a realizar el proceso contable del año 2013.

Se solicitó que se entregue los estados financieros del año 2013 y únicamente nos entregaron el formulario 101 de la declaración de impuesto a la renta del año 2012

Con la finalidad de cumplir con las disposiciones de la ley y las obligaciones que tiene la compañía hemos recabado la siguiente información:

SRI

- Declaraciones del IVA por el año 2013
- Declaraciones de retenciones de impuesto a la renta del año 2013
- Formularios 106 por pago de anticipos

IESS

- Planillas de aportes por el año 2013

BANCO

- Estado bancario del año 2013
- Copias de los cheques girados

Con todos estos documentos se procedió a realizar el proceso contable del año 2013, partiendo del Estado de Situación Financiera del año 2012 y los movimientos que según el estado de cuenta hemos podido detectar, cabe anotar que nos se cuenta con la documentación de respaldo que corresponde para las transacciones.

Nota 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de Cumplimiento

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo y el estado de cambios en el patrimonio, se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera para Pymes (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

En lo que respecta a la documentación de respaldo debo indicar que no fue recibida y que con la finalidad de ponerlos al día en obligaciones con las Instituciones de control se procedió a realizar el proceso contable.



2.2 Base de medición y presentación

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

2.4 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al periodo comprendido entre el 1ro. de enero y 31 de diciembre.

Nota 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos depositados en el Produbanco, que fue en base de lo cual se realizó el proceso contable.

b. Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar se registran al costo. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

c. Propiedad, planta y equipo

Los elementos de propiedad planta y equipo están medidos a su costo, y al revalúo que se ha realizado en el año 2012 de acuerdo a lo que se puede notar en los estados financieros, por lo tanto se ha tomado la depreciación del costo histórico y del reevalúo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- a. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.
- b. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. El reevalúo realizado por la adopción de las NIIFs.

Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento, más el reevalúo realizado.

Depreciación

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo y el reevalúo realizado y se deprecia de forma separada para el costo y el reevalúo.

Vida Útil

La vida útil de un activo se ha tomado en base a lo que dice la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, para edificios.

Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta.

La tasa de depreciación se presenta según el siguiente detalle:

Descripción Años de Vida útil

Edificios	20 años
-----------	---------

d. Impuesto de Renta Corriente y Diferido

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

Para el año 2013 la empresa tiene pérdida por lo tanto no se calcula el impuesto a la renta, únicamente el anticipo pagado en los meses de Julio y Septiembre.

e. Cuentas por Pagar Comerciales.-

Se reconoce si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

f. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se los tomó en base a las declaraciones de IVA porque no se cuenta con las facturas físicas y es reconocido en el estado de resultados cuando se realizan.

g. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado, de igual forma en base al movimiento bancario.

h. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, para las compañías anónimas es el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

Por disposición unánime de la junta se resuelve que las utilidades netas del año 2012 pasen a formar parte de la Reserva legal.

Nota 4. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 es de 100 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 10.00 cada una.

Nota 5. INGRESOS

Se refiere a:

Facturación	14.000.00
-------------	-----------

Nota 6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financieros; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La Administración proporciona guías y principio para la administración general de los riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y el riesgo de concentración.

Riesgos de mercado: la compañía asume riesgos relacionados con las fluctuaciones de la oferta y la demanda propios de un mercado abierto de libre competencia.

Riesgos cambiarios: la compañía no asume riesgos cambiarios.

Riesgo de Liquidez: La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales, en base a los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

Nota 7. CONTINGENCIAS

Revisión de autoridades tributarias

Las declaraciones del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre las ventas del año 2013, está abiertas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por lo que existe una posible contingencia por la interpretación que las autoridades fiscales pudieran hacer diferentes a como la Compañía ha aplicado las leyes impositivas. La administración considera que ha interpretado y aplicado correctamente las regulaciones sobre impuestos durante ese año.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguro Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales, se ha pagado las planillas del año 2013 a pesar que no consta el pago al empleado.

Nota 8. OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Nota 9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (Abril 29 de 2014) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.



Sr. Ricardo Stoyel
GERENTE



Lic. Mirta Borja de Andrade
CONTADORA REG. 11.415

