

INMOMEGA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$.	Dólares estadounidenses.
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 05 de agosto del 2013

A los Señores Socios de:

INMOMEGA CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmomega Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmomega Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

Quito, 05 de agosto del 2013

A los Señores Socios de:

INMOMEGA CIA. LTDA.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmomega Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos según se explica con más detalle en la Nota 2a a los estados financieros adjuntos en la que la Administración de la Compañía explica que en el año 2012 la Compañía, adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) cuyos efectos se detallan en la Nota 3.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la

Superintendencia de

Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Socio

No. de Registro Nacional

De Contadores: 8376

INMOMEGA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	DICIEMBRE 31 <u>2012</u>	DICIEMBRE 31 <u>2011</u>	ENERO 1 <u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	132,921	114,289	73,408
Cuentas y documentos por cobrar				
Clientes comerciales	7	12,018	7,326	4,597
Relacionadas	12	1,320,638	1,412	-
Otras cuentas por cobrar		27,191	5,841	9,718
Activo por impuestos corrientes		2,359	2,509	-
Inventarios	8	1,183,483	2,715,898	2,858,846
Total del activo corriente		2,678,610	2,847,275	2,946,569
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	13	25,825	25,740	20,909
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	9	2,234,901	2,255,307	2,275,714
PROPIEDADES Y EQUIPOS		-	904	1,712
Total del activo		4,939,336	5,129,226	5,244,904
<u>Pasivo y patrimonio</u>				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas y documentos por pagar				
Proveedores		-	3,861	88,205
Anticipos para la construcción	10	328,718	477,085	360,619
Otras cuentas por pagar		31,853	6,090	135
Pasivo por impuestos corrientes		-	146	333
Provisiones sociales	11	215	8,105	4,203
Total del pasivo corriente		360,786	495,287	453,495
RELACIONADAS	12	4,928,523	4,953,566	4,937,566
BENEFICIOS DEFINIDOS		150	169	209
OTROS		13,186	16,880	-
PATRIMONIO (según estado adjunto)		(363,309)	(336,676)	(146,366)
Total del pasivo y patrimonio		4,939,336	5,129,226	5,244,904

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOMEGA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2012	2011
INGRESOS			
Arriendo de inmueble		133,338	82,607
Venta de inmuebles		1,531,509	-
		<u>1,664,847</u>	<u>82,607</u>
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
Costo de ventas inmuebles		(1,532,416)	(155,010)
Sueldos y beneficios sociales		(9,115)	(5,092)
Honorarios profesionales y comisiones		(24,105)	(16,971)
Suministros y materiales		(3,795)	(25,349)
Servicios básicos		(114)	(184)
Impuestos y contribuciones		(44,747)	(19,478)
Alicuotas		(1,405)	(5,903)
Mantenimiento y reparación		(16,167)	(4,696)
Depreciación		(20,972)	(21,215)
Gastos notariales		(4,729)	(354)
Otros menores		(7,273)	(9)
		<u>(1,664,838)</u>	<u>(254,261)</u>
Utilidad Operacional		9	(171,654)
Gastos financieros		(127)	(141)
Otros ingresos (egresos) neto		(1,885)	(518)
		<u></u>	<u></u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a al renta		(2,003)	(172,313)
Participación trabajadores	13	-	(1,446)
Gasto por impuesto a la renta	13	(24,941)	(16,551)
		<u></u>	<u></u>
Resultado integral del año		<u>(26,944)</u>	<u>(190,310)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOMEGA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados</u>		<u>Total</u>
				<u>Adopción NIIF</u>	<u>Acumulados</u>	
Saldo al 01 de enero del 2011	3,000	5,000	-	(150,949)	(3,417)	(146,366)
Resultado integral del año	-	-	-	-	(190,310)	(190,310)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>3,000</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>(150,949)</u>	<u>(193,727)</u>	<u>(336,676)</u>
Apropiación de reserva legal	-	-	300	-	(300)	-
Ajustes patrimoniales	-	-	-	-	311	311
Resultado integral del año	-	-	-	-	(26,944)	(26,944)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>3,000</u>	<u>5,000</u>	<u>300</u>	<u>(150,949)</u>	<u>(220,660)</u>	<u>(363,309)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOMEGA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo generado por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	340,634	79,878
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(251,991)	(10,915)
Resultado financiero, neto	-	-
Impuesto a la renta	(24,822)	(16,551)
Relacionadas	(25,043)	(1,412)
Otros Ingresos/ Egresos	<u>(20,485)</u>	<u>(945)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>18,294</u>	<u>50,055</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de propiedades de inversión	-	(9,982)
Disminución de propiedades y equipos, neto	<u>338</u>	<u>808</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>338</u>	<u>(9,174)</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo	18,632	40,881
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	<u>114,289</u>	<u>73,408</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>132,921</u></u>	<u><u>114,289</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOMEGA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provisto por actividades de operación	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado integral del año	(26,945)	(190,310)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación propiedades inversión	20,406	30,389
Ajuste valor neto de realización viviendas	(106,351)	155,010
Jubilación patronal y desahucio	(19)	(40)
	<u>(112,909)</u>	<u>(4,951)</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(1,345,268)	(264)
Inventarios	1,532,415	142,948
Activo por impuestos corrientes	150	(2,509)
Cuentas por pagar	(48,104)	(88,838)
Provisiones sociales	(7,844)	3,856
Pasivo por impuestos corrientes	<u>(146)</u>	<u>(187)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>18,294</u>	<u>50,055</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOMEGA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1 – ANTECEDENTES

La Compañía fue constituida según escritura pública del 24 de enero del 2006 como Inmomega Cía. Ltda. El objeto social de la empresa es la compra y venta, arrendamiento contrataciones anticréticas y explotación de todo tipo de bienes inmuebles, así como la compraventa, importación y arrendamiento de maquinarias, equipos, bienes muebles y materia prima para el cumplimiento de su objeto social.

La Compañía a partir del año 2009 ha venido ejecutando el proyecto inmobiliario denominado “Kassel” y por el año cerrado al 31 de diciembre del 2012 se produjo la venta de cuatro casas.

La Compañía financio gran parte del proyecto con aportes de los Socios. Estos fondos son considerados préstamos y no devengan intereses y se espera sean pagados con la liquidación del mencionado proyecto.

La Compañía preparó sus estados financieros sobre bases aplicables a una empresa en marcha, las cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Al 31 de diciembre del 2012 presenta pérdidas acumuladas por US\$. 220.971 (2011 – US\$. 194.310), así como un déficit en el patrimonio neto de US\$. 363.309 (2011 – US\$. 336.676). Por lo que el éxito de las operaciones futuras depende del incremento de sus operaciones; y, de decisiones tomadas por los Socios.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmomega Cía. Ltda., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para NIIF 9.	Enero 1, 2013
NIIF 7	Revelación – Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos.	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades.	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios para empleados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011).	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa.	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo de servicio.	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio.	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia y segmentos para activos y pasivos totales.	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las mejoras y nuevas NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b) Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

d) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”, “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros disponibles para la venta”. La clasificación depende

del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “Clientes y otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “Proveedores y otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Clientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Proveedores y otros pasivos financieros están representados en el estado de situación financiera por: Proveedores y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios de arrendamiento en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Proveedores y otras cuentas por pagar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

e) Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los servicios prestados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

f) Inventarios

Los inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución. Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto de realización, se registra una estimación de deterioro por el diferencial del valor. En dicha estimación de deterioro se consideran también montos relativos a obsolescencia derivados de baja rotación y productos retirados del mercado.

El costo del inventario de casas se determina utilizando "Identificación Específica del Costo".

g) Propiedades de inversión

Se muestra al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

La depreciación de las propiedades de inversión se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Es política de la Compañía capitalizar los costos financieros durante el período de construcción o adquisición, en tanto esos activos califiquen por extensión del tiempo de puesta en operación y por los montos de inversión involucrados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados con cargo a resultados en el periodo en el que ocurren.

A continuación se presentan las principales partidas, así como las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>
Edificios	50

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

h) Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

i) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen

directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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 23% (2011 – 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011 – 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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.

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 estado de situación financiera 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.

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.

j) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente y sobre una base devengada.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio) - la provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Al cierre del año, las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

k) 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 bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

En caso de que la venta constituya efectivamente una transacción financiera, el valor razonable de la contrapartida recibida y por recibir se determinará por medio del descuento de todos los cobros futuros, utilizando una tasa de interés imputada para la actualización.

Los ingresos se reconocen cuando el monto del ingreso puede ser medido de manera confiable, el cobro es posible, los costos incurridos o a incurrir se pueden medir de manera confiable, y que cumplen los criterios de reconocimiento de cada tipo de ingreso, tal como se describe a continuación:

Ingresos por venta de bienes

Las ventas de las propiedades inmobiliarias (casas) se reconocen cuando se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de los bienes, el Importe del ingreso se puede determinar con fiabilidad y se considera probable el cobro de las mismas.

Ingresos por venta de servicios

La Compañía vende servicios relacionados a la renta de casas para vivienda.

Para las ventas de servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el servicio.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen linealmente en función de la duración de los contratos.

l) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Inmomega Cía. Ltda., por ser una empresa considerada del tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Observando aspectos de dicha Resolución, la Compañía elaboró un cronograma de implementación y una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2012, debidamente aprobada por la Junta General de Socios.

Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

- a) Conciliación del Patrimonio Neto elaborado según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y el según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.

	<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
Patrimonio neto según NEC	12,027	4,583
Ajuste por jubilación y desahucio	(193)	(209)
Ajuste valor neto de realización (Viviendas)	(155,010)	(76,471)
Baja costos de construcción	-	(85,024)
Depreciación propiedades de inversión	(20,407)	(9,982)
Activo por impuesto diferido	-	20,817
Ajuste provisión de vacaciones	34	(80)
Impuesto a la renta corriente y diferido	(14,389)	-
Baja crédito tributario 2008	(23)	-
Pérdida actuarial	233	-
Regulación cuentas Kassel	(6,553)	-
Participación trabajadores	(1,446)	-
Ajustes iniciales adopción NIIF	(150,949)	-
Total ajustes, neto	(348,703)	(150,949)
Patrimonio neto bajo NIIF	(336,676)	(146,366)

- b) Conciliación de la utilidad neta elaborada según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

	<u>31 de diciembre del 2011</u>
Resultado neto, según NEC	7,445
Ajuste por valor neto de realización Viviendas	(155,010)
Regulación de costos y gastos Kassel	(26,942)
Gasto impuesto a la renta corriente y diferido	(14,357)
Participación trabajadores	(1,446)
Total ajustes, neto	(197,755)
Resultado neto bajo NIIF	(190,310)

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Y DEFINICIÓN DE COBERTURAS

Al desarrollar sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración.

a) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, valores de acciones en el mercado, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

i) Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera una composición basada en la contratación de una tasa variable, en dólares estadounidenses.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

Al cierre del ejercicio la Compañía no mantiene deudas con Instituciones Financieras.

ii) Riesgo de tipo de cambio

La estructura de riesgo de la Compañía considera una composición basada en la contratación de deudas en moneda local lo que origina una estabilidad en lo que al tipo de cambio respecta.

b) Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen:

i) Cuentas por cobrar clientes

El riesgo de incobrabilidad de clientes de la Compañía en relación al servicio de arrendamiento es muy bajo, toda vez que el 100,00% de las ventas son al contado, por lo que el riesgo de exposición al riesgo de crédito es bajo.

En relación a la venta de inmuebles en casos particulares se da crédito directo considerando una tasa de mercado e hipotecando los bienes inmuebles como garantía del préstamo.

c) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La razón de liquidez activo corriente frente a pasivo corriente es de \$7,41 por cada dólar de endeudamiento, debido básicamente a las cuentas por cobrar mantenida con partes relacionadas y a los inventarios de inmuebles mantenidos al cierre.

d) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas Corrientes		
Banco Internacional S.A.	113,303	94,501
Banco de la Producción PRODUBANCO S.A.	19,618	19,788
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>132,921</u>	<u>114,289</u>

NOTA 7 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Coca Cola	-	3,419
GamaTV	-	2,875
Cueva Santiago	1,245	489
Schlumberger	8,173	-
Peralta Rodolfo	2,600	-
Otros menores	-	543
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>12,018</u>	<u>7,326</u>

NOTA 8 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Construcciones en proceso	45,904	45,904
Casas terminadas (Proyecto Kassel)	1,262,709	2,901,475
Total	<u>1,308,613</u>	<u>2,947,379</u>
Menos:		
Deterioro de inventarios (Valor neto realización)	(125,130)	(231,481)
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>1,183,483</u>	<u>2,715,898</u>

El movimiento del año del deterioro de las viviendas terminadas y llevadas al menor entre el costo y el valor neto de realización es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2012 y 2011	231,481	76,471
Adiciones	-	155,010
Utilizaciones	(1) (106,351)	-
Saldo final al 31 de diciembre 2012 y 2011	<u>125,130</u>	<u>231,481</u>

(1) La utilización fue registrada directamente en el Costo de Ventas, por el mismo valor.

NOTA 9 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

(Ver página siguiente)

NOTA 9 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS NO DEPRECIABLES		
Terrenos	828,079	828,079
ACTIVOS DEPRECIABLES		
Edificios	1,457,618	1,457,618
Total de propiedades de inversión	<u>2,285,697</u>	<u>2,285,697</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(50,796)	(30,390)
Total al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u><u>2,234,901</u></u>	<u><u>2,255,307</u></u>

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2012 y 2011	2,255,307	2,285,696
Depreciación del año	(20,406)	(30,389)
Saldo final al 31 de diciembre 2012 y 2011	<u><u>2,234,901</u></u>	<u><u>2,255,307</u></u>

NOTA 10 – ANTICIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Corresponden a pagos anticipados realizados por clientes para la compra del proyecto inmobiliario que la Compañía lleva a cabo. Por el año 2012 el valor asciende a US\$ 328.718 y por el año 2011 es de US\$ 477.085.

NOTA 11 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos por pagar	-	5,599
Obligaciones con el IESS	-	167
Beneficios sociales	148	847
Vacaciones	67	46
Participación trabajadores	-	1,446
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u><u>215</u></u>	<u><u>8,105</u></u>

NOTA 12 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre comprende:

ACTIVO

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comercial Mubap Cia. Ltda.	(1)	498,647	-
Xamy	(1)	408,555	-
Shalomempres	(1)	386,332	-
Kondominiun KASSEL		27,104	1,264
Otros menores		-	148
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011		<u>1,320,638</u>	<u>1,412</u>

(1) Corresponde a cuentas por cobrar por la venta de casas del proyecto Kondominium KASSEL

PASIVO

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos Socios		4,762,150	4,787,193
Inmobiliaria Leo S.C.C.		166,373	166,373
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011		<u>4,928,523</u>	<u>4,953,566</u>

Estas obligaciones corresponden principalmente a préstamos realizados a la Compañía para la compra de bienes inmuebles y la construcción del proyecto inmobiliario. Estas obligaciones no devengan intereses y no tienen una fecha máxima de pago.

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Valor neto de realización (Inventarios)		16,321	17,588
Propiedades de inversión		6,686	6,990
Alícuotas		309	1,044
Beneficios a empleados		-	49
Crédito tributario Impuesto a la renta		2,509	69
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011		<u>25,825</u>	<u>25,740</u>

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

(Ver página siguiente)

NOTA 13 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO
(Continuación)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(Pérdida) Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(2,003)	9,637
(-) Participación trabajadores	-	(1,446)
(+) Gastos no deducibles	2,977	945
= Base imponible antes impuesto a la renta	<u>974</u>	<u>9,136</u>
Impuesto a la renta determinado	22,464	21,435
(-) Anticipo del impuesto a la renta pagado	(19,955)	(21,435)
(-) Retenciones en la fuente	(4,867)	(2,509)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(2,358)</u>	<u>(2,509)</u>

NOTA 14 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el capital social de la Compañía fue de US\$. 3.000 dividido en 3.000 participaciones de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

NOTA 15 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 16 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (05 de agosto del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 17 – AUTORIZACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de Inmomega Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en Junta de Socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.