

**INMOBILIARI LA TORRE CIA. LTDA.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

**1. OPERACIONES Y OBJETO SOCIAL**

Inmobiliari La Torre Cía. Ltda., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública el 07-06-2006 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 07-07-2006 con un capital suscrito y pagado de \$400,00 dividido en cuatrocientos acciones ordinarias y nominativos de (USD \$ 1,00) cada una.

La Compañía tiene por objeto principal dedicarse al desarrollo de proyectos inmobiliarios de todo tipo en el país o en el exterior, compra, venta, organización, administración, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, entre otros.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los Estados Financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), EMITIDAS POR EL Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos Estados Financieros.

**2.1 Bases de Preparación**

Los presentes Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo al principio del costo histórico.

**2.2 Moneda funcionaria 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.



### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

### **2.4 Activos y Pasivos Financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: Activos y Pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, Activos y Pasivos financieros a su costo amortizado y Activos y Pasivos a su costo menos deterioro de valor al 31 de diciembre del 2013, la compañía solo poseía Activos y Pasivos Financieros en la categoría de Préstamos y cuentas por cobrar y pagar.

### **2.5 Cuentas y Documentos por cobrar Clientes**

Las Cuentas por cobrar son importes debidos por clientes generados en las comisiones por venta de departamentos y servicios inmobiliarios y esto lo convierte en activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Las partidas con vencimiento menor a un año se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todos los valores pendientes al final de cada periodo. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de Resultados Integrales en el periodo que se generen.

### **2.6 Deterioro de Activos**

#### **Deterioro de Activos no Financieros**

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

#### **Deterioro Activos Financieros**

##### **Activos valuados a costo amortizado**

La Compañía avalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterior de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva como resultado de uno o más eventos

PC

que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

Si en un periodo posterior el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no ha producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

## **2.7 Propiedades Planta y Equipos**

Las propiedades planta y equipo de la compañía se componen de muebles y enseres, Equipos de Oficina, Equipos de Computación Software y Vehículos.

Las Propiedades Planta y Equipos se contabilizan por su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El Costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

La depreciación se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vías útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Muebles y enseres y Equipos de computación 10 años
- Equipo de computación 3 años
- Vehículos 5 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario en la fecha de cada balance. Se ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 2.6).

## **2.8 Cuentas por Pagar Comerciales**

Las cuentas por pagar sin obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal reconocidos al valor nominal de las facturas. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes y tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

## **2.9 Impuestos a las ganancias**

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuestos a la renta (Impuestos a la Renta Corriente) y los impuestos diferidos. Es reconocido en el estado de resultados integrales excepto cuando este se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuestos se reconoce también en patrimonio.

### **a) Impuesto a la renta corriente**

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera, y que en este año es del 22%.

### **b) Impuesto a la renta diferido**

El Impuesto a la Renta diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias.

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. 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.

## **2.10 Beneficios a empleados**

Participación de los trabajadores en las utilidades, el 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

### **2.11 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir y representan los importes a cobrar por las comisiones por ventas de departamentos o administrativo.

### **2.12 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la sección 2 de las NIIF para las PYMES "Conceptos y Principios Generales".

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

La Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y liquidez.

- a) Riesgos de mercado: No existen riesgos de mercado
- b) Riesgos de crédito: Es un riesgo inherente que si bien debe controlarse nunca desaparece, dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo.
- c) Riesgos de Liquidez: Se administra la liquidez tomando en cuenta los siguientes puntos.
  - ✓ Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranza claras
  - ✓ Análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

### **3.2 Administración del riesgo de capital**

Se maneja el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- ✓ Se trazan horizontes de retorno de capital de corto plazo (menor 1 año), mediano plazo (entre 1 y 3 años)
- ✓ Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos

### 3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2013, Compañía no posee elementos a ser medidos a valor razonable.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Bancos	<u>2,149.71</u>	<u>3,829.17</u>

Corresponde principalmente a valores en bancos nacionales de extracción inmediata

### 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2011, se detallan a continuación:

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	143,431.44	102,936.49
menos: Reserva para Incobrables	-	-
	<u>143,431.44</u>	<u>102,936.49</u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS RELACIONADAS

Composición:

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Cuentas por cobrar	1,848.00	-
	<u>1,848.00</u>	<u>-</u>

## 7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Composición:

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Anticipo a empleados	-	-
Anticipos a proveedores	12,341.84	126,130.04
	<u>12,341.84</u>	<u>126,130.04</u>

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Crédito Tributario IVA	-	14,104.98
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	1,650.00	12,565.94
Anticipo de Impuesto a la renta	-	3,104.77
	<u>1,650.00</u>	<u>29,775.69</u>

## 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Muebles y enseres	7,158.21	7,158.21
Equipo de oficina	572.22	572.22
Equipos de computación	11,929.46	11,447.32
Vehículos	16,616.26	16,616.25
	<u>36,276.15</u>	<u>35,794.00</u>
Menos - depreciación acumulada	(27,685.60)	(23,829.96)
<b>Total</b>	<u><b>8,590.55</b></u>	<u><b>11,964.04</b></u>

de

## 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición: Corto plazo

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Proveedores locales	22,017.06	37,846.50
	<u>22,017.06</u>	<u>37,846.50</u>

## 11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Impuesto al IVA y Retenciones por Pagar	6,816.91	25,053.48
Impuesto a la renta por pagar	0.00	3,209.68
Participación Trabajadores	427.69	1,918.39
Obligaciones con el IESS	729.15	758.94
Beneficios sociales por pagar	308.81	415.35
<b>Total</b>	<u><b>8,282.56</b></u>	<u><b>31,355.84</b></u>

## 12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Composición: Corto Plazo

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Maurice La Torre	3,256.41	0.00
	<u>3,256.41</u>	<u>0.00</u>

Composición: Largo Plazo

	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Maurice La Torre	123,649.70	100,000.00
	<u>123,649.70</u>	<u>100,000.00</u>

*Handwritten mark*

### 13. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De acuerdo a lo indicado en el Código de Trabajo vigente, la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades líquidas antes del Impuesto a la Renta. En el presente ejercicio económico se determinó US\$ 427.69 como participación a distribuirse entre los trabajadores.

### 14. IMPUESTO A LA RENTA

En el presente ejercicio económico no se calculó la provisión del Impuesto a la renta, por cuanto no hubo impuesto a pagar. Considerando el Anticipo del Impuesto a la Renta determinado al ejercicio fiscal declarado por un valor de US\$ 1,782.45 y el Impuesto causado en el presente ejercicio económico por US\$ 638.26, y determinado un Impuesto Mínimo, cuyo detalle se presenta a continuación:

<b>Utilidad antes de participación trabajadores</b>	<b>\$ 2,851.26</b>
(-) Participación Trabajadores	(427.69)
(+) Gastos no deducibles	477.59
<b>Utilidad gravable</b>	<b>\$ 2,901.16</b>
Impuesto causado	638.26
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	1,782.45
<b>Total Impuesto Pagado 2013</b>	<b>\$ 1,782.45</b>

### 15. PATRIMONIO

Composición:

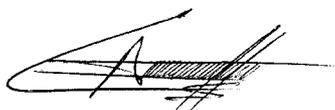
	31 de diciembre <u>2013</u>	31 de diciembre <u>2012</u>
Maurice La Torre Romero	398	398
Michel La Torre Romero	1	1
Olga Romero Segovia	1	1
	<u>400</u>	<u>400</u>

## **16. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES**

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2013, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

## **17. HECHOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 30 del 2014) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.



---

**CASTELO MOSQUERA OMAR ALEJANDRO**  
**CONTADOR**  
**REG. NO. 17-07613**