

**(Nota A) Principales políticas y prácticas de contabilidad****a) Bases legales de constitución**

La compañía **"INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A.**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito.

El capital social autorizado al 31 de diciembre del 2007 fue de US\$ 598.664,00, mientras que el capital suscrito de 299.332,00 equivalentes a 299.332 acciones nominativas e indivisibles de US\$ 1,00 cada una

La Compañía mediante escritura pública ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, el 14 de abril del 2010 realizó la transformación de su razón social de INMOBILIARIA INMOSALVANES S. A a INSALVANES S. A. y reforma del objeto social, manteniendo en igual forma el capital suscrito, dicho cambio fue inscrito en el Registro Mercantil 15 de octubre del 2010.

**b) Objeto Social**

La Compañía tiene como objeto social principalmente: a) Representaciones, mandatos, agencias, comisiones, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes y empresas en general; b) Ejercicio de representaciones, mandatos, agencias, consignaciones, gestiones de negocios y administración de bienes, mediante operaciones de distribución y promoción de inversiones; c) Podrá dedicarse a la actividad mercantil, como mandante o mandataria de personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras; d) Actuar y vender, como mandante o mandatario de personas naturales o jurídicas, nacionales y extranjeras en líneas afines al objeto social, abrir cuentas corrientes, sean comerciales o bancarias, en fin, podrá utilizar documentos y correspondencia, mediante servicios estatales o privados, contratar servicios; tomar parte y ejecutar acciones legales, entablar juicios en contra de terceros, presentar demandas, solicitar recursos de protección y salvaguarda, solicitar mantener y negociar con patentes y permisos, suscribir contratos, en fin, utilizar todos los recursos legales que estuvieren a su alcance; e) Realizar en general, importaciones, exportaciones de objetos y bienes afines a su objeto social para lo cual podrá realizar los actos aduaneros necesarios para estos casos; f) Intervenir como socia o accionista en la formación de toda clase de sociedades o compañías, aportar capital a las mismas o adquirir tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías; g) Registrar marcas de fábrica y de servicio, patentes, nombres comerciales y realizar los actos necesarios para estos efectos, ante las autoridades de Propiedad Industrial dentro del país y ante las

correspondientes en el extranjero; h) Contratar con compañías nacionales y extranjeras productoras, comercializadoras y representantes para ventas de materiales e insumos necesarios para obras públicas civiles instalaciones portuarias, sanitarias, industriales, mineras y energéticas; para lo cual podrá participar en licitaciones concursos y contratos con personas naturales y jurídicas tanto públicas como privadas, nacionales o extranjeras; i) Dedicarse a la producción compra, venta, importación y exportación de toda clase de equipos e insumos para las fuerzas armadas, policía, defensa civil, bomberos, etc., y en General con Empresas o Instituciones tanto públicas como empresas privadas, nacionales o extranjeras, para lo cual podrá participar en toda clase de concursos licitaciones y contratos con dichos organismos; j) Para el cumplimiento de estos fines la compañía podrá realizar todo acto o contrato, civil o mercantil y de cualquier otra naturaleza que esté permitido por las leyes ecuatorianas; k) Dedicarse por cuenta propia o ajena, o asociada a terceros, a las siguientes operaciones: estudio, proyecto y dirección ejecutiva, explotación de patentes, licencia, franquicias y sistemas propios o de terceros; l) Realizar por cuenta propia o de terceros las siguientes operaciones: de ingeniería civil eléctrica y mecánicas en general y, fabricación, compra, venta, importación y exportación de elementos relacionados con sus actividades.

La enumeración de las especificadas actividades no presupone ni implica necesariamente el ejercicio simultáneo de todas ellas.

Para el cumplimiento de su objeto la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos u operaciones permitidas por las leyes ecuatorianas o de terceros países y acordes o necesarios para el cumplimiento de su objeto.

De igual manera, por decisión de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía, se resolvió por unanimidad reformar el literal d) del artículo Trigésimo quinto del Estatuto Social de la Compañía.

La Compañía no podrá dedicarse a ninguna de las actividades contempladas en el artículo veinte y siete de la Ley de Regulación Económica y Control del Gasto Público ni a: arrendamiento mercantil.

**c) Resumen de las Políticas de Contabilidad más importantes**

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares, la cual es la moneda de uso local en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2000; y, a partir del ejercicio económico 2012, fueron adoptadas las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

- Base de preparación y presentación:** Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptará para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011.
- Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF):** El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el periodo 2010 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, año de transición, continúan bajo NEC y a partir del año 2012 inició con NIIF's dentro del grupo de las PYMES
- Caja y sus Equivalentes** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.
- Ingresos y Costos por Ventas** - Se registran con base a la emisión de la facturas a los clientes y a la entrega del bien.
- Ingresos** - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la transferencia de bienes y servicios.
- Las propiedades y equipos:** Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan

Para la adaptación a NIIF, se evaluarán los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo será un incremento o disminución en el valor neto, cuyo efecto se registrará en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinarán sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos valuadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

La vida útil estimada de las propiedades y equipo es como sigue:

Activos	Años de vida útil	%
Edificio	20	5%
Equipos de Oficina	10	10%

- Impuesto a la Renta** - Se reconocen en los resultados del año en función a lo dispuesto en la ley.
- Intereses Ganados** - Se llevan a resultados de acuerdo a lo causado en el periodo.

**d) Índice de precios al consumidor**

**Cambio en los Índices de Precios al Consumidor** El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2009	4.30
2010	3.33
2011	4.99
2012	4.16
2013	2.16

**(Nota B) Efectivo o equivalente de efectivo**

Los valores efectivos, sobre los cuales la compañía podía disponer sin ninguna restricción, se detallan a continuación. Los saldos inmóviles depositados en cuentas corrientes de acuerdo a la ley, ganan intereses en tasas variables:

			Al 31 de diciembre del	
			2013	2012
Produbanco	Cta	Cte.	7.474,08	4.199,45
02002024809				
			<b>7.474,08</b>	<b>4.199,45</b>

**(Nota C) Cuentas y documentos por cobrar**

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Anticipos		2.045,71	3.734,04
Otros por cobrar de terceros			4.750,00
		<b>2.045,71</b>	<b>8.484,04</b>

**(Nota D) Otras cuentas por cobrar**

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés y se desconoce el plazo para su vencimiento:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Impuestos retenidos			40.864,91
		-	<b>40.864,91</b>

**(Nota E) Propiedades y equipo**

El saldo de este grupo, tanto de terrenos, como de edificaciones fue materializado mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Oswaldo Salgado Espinosa Notario Cuadragésimo, el 31 de agosto del 2009

El detalle y superficie de estos lotes es el siguiente: a) Lote número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, con una superficie aproximada de 16.296 m<sup>2</sup>; b) La faja de terreno signada con el número 122 ubicado en la quebrada de Carretas, Panamericana Norte del Cantón Quito, con una superficie total de 3.200 m<sup>2</sup>. Además en el mismo cuerpo legal los aportantes se comprometieron en registrar ante el Municipio de Quito las construcciones existentes sobre el lote de terreno número tres de la Parroquia Cotocollao del Cantón Quito, detallado en el literal a).

Se incorpora a este documento el Anexo A, en el cual se hace constar la legalización por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, un área de construcción sobre los indicados inmuebles de 4.425m<sup>2</sup>, avaluados en US\$ 2.502.640,71, la contra cuenta de esta aportación será registrado en el grupo patrimonial como *Aportes para Futuras Capitalizaciones*:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Terrenos - lote 3	179.331,00	179.331,00
Ajuste aplicación NIIF (1)	1.649.155,00	1.649.155,00
Terrenos - lote F. García	50.000,00	50.000,00
Ajuste aplicación NIIF (1)	220.900,00	220.900,00
<b>Total Terrenos</b>	<b>2.099.386,00</b>	<b>2.099.386,00</b>
Edificios	2.502.640,71	2.502.640,71
Equipos de oficina	1,00	1,00
	<b>4.602.027,71</b>	<b>4.602.027,71</b>
<b>( - ) Depreciación acumulada</b>	<b>(542.238,84)</b>	<b>(417.106,80)</b>
<b>Valor neto en libros</b>	<b>4.059.788,87</b>	<b>4.184.920,91</b>

(1) En cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008, emitido por la Superintendencia de Compañías, realizó la transición de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyo periodo de transición fue

del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011, iniciando con su aplicación total el 1 de enero del 2012, en concordancia con el Art. 1 de la mencionada Resolución.

Para actualizar el valor de sus terrenos, la Compañía consideró procedente tomar como base el avalúo catastral emitido por el I. Municipio de Quito, cuya diferencia entre el registro en libros y la Carta Predial, ascendió a US\$ 1.870.055. Este ajuste fue aprobado en Junta Extraordinaria de Accionistas del 16 de marzo del 2012.

La depreciación acumulada a la misma fecha correspondía exclusivamente a la cuenta Edificios, como se muestra:

	al 31 de diciembre	
	2013	2012
Edificios	542.238,84	417.106,80
	<b>542.238,84</b>	<b>417.106,80</b>

El movimiento de la depreciación acumulada de muebles y equipos de oficina, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
<b>Depreciación acumulada al costo:</b>		
Saldo inicial:	417.106,80	291.974,76
Gasto del año	125.132,04	125.132,04
	<b>542.238,84</b>	<b>417.106,80</b>

**(Nota F) Otras Activos**

Este saldo proviene de reclasificar la deuda de la Compañía **Lajaen S.A.** que no se ha fijado fecha de vencimiento y tampoco generarán intereses, el detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
<b>Lajaen S. A.:</b>		
Saldo inicial	10.683,33	
Saldo al 31 de diciembre 2011		5.393,91
Movimiento año 2012		5.289,42
Movimiento año 2013	6.641,89	
	<b>17.325,22</b>	<b>10.683,33</b>

**(Nota G) Cuentas y documentos por pagar**

Este grupo clasifica las obligaciones de la Compañía de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Proveedores de servicios	1.632,63	2.418,33
	<b>1.632,63</b>	<b>2.418,33</b>

**(Nota H) Obligaciones fiscales**

Las obligaciones pendientes de pago al cierre de año se descomponían de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2013	2012
<b>Servicio de Rentas internas:</b>		
IVA en ventas	1 138,79	1.418,99
Retención en la fuente por pagar	157,11	102,71
Retención IVA por pagar	410,85	140,80
Impuesto a la renta de la Compañía	31 523,96	74 642,52
	<b>33.230,71</b>	<b>76.305,02</b>
<b>Aportes y préstamos al IESS:</b>		
Aportes 9,35% personal IESS	37,40	37,40
Aportes 12,15% patronal IESS	48,60	48,60
	<b>86,00</b>	<b>86,00</b>
	<b>33.316,71</b>	<b>76.391,02</b>

**(Nota I) Otras cuentas por pagar**

El detalle de estas cuentas al cierre del año fueron las siguientes:

	Al 31 de diciembre del 2013	2012
Dividendos por pagar	210.082,82	366.703,38
Garantías de arriendos	3.347,87	3.347,87
Otros por pagar	1.155,00	
	<b>214.585,69</b>	<b>370.051,25</b>

**(Nota J) Pasivo a largo plazo**

El saldo de esta cuenta proviene de la resolución tomada por los Accionistas para reclasificar del grupo patrimonial la cuenta "Aportes Futuras Capitalizaciones", a favor del Accionista Golden Times Inc. S. A., se desconoce si este valor genere intereses hasta la fecha de pago.

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Golden Times Inc. S. A.	1.297.000,03	-
	<b>1.297.000,03</b>	-

**(Nota K) Inversión de los Accionistas****a) Capital social**

El capital social al 31 de diciembre del 2013, se descomponía en 299.332 participaciones de US 1,00, cada una, cuya integración fue protocolizada el 17 de enero del 2007, ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 22 de septiembre del 2008 en el Registro Mercantil del Cantón Quito, y manteniendo la misma composición en la escritura de cambio de razón social y reforma de objeto social de la Compañía, realizada el 14 de abril del 2010 ante el Dr. Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo Quinto del Cantón Quito, e inscrito en el Registro Mercantil el 15 de octubre del 2010.

**b) Reserva legal**

De conformidad al artículo 297 de la Ley de Compañías, la Empresa deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto a la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle.

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Capital Social	299.332,00	299.332,00
Reserva Legal	139.044,19	89.038,97
Aportes futuras capitalizaciones (1)		1.297.000,03
Superávit por aplicación de NIIF (2)	1.870.055,00	1.870.055,00
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	329.139,12	319.508,56
22% y 23% Impuesto a la renta	(73.952,87)	(74.642,52)
10% de Reserva Legal	(25.518,62)	
	<b>2.538.098,82</b>	<b>3.800.292,04</b>

(1) El registro de este saldo fue resuelto por Junta Universal de Accionistas, con el propósito de capitalizar la Compañía; sin embargo, sus accionistas no han tomado ninguna decisión de transformar en Capital Social todo este saldo, por lo cual, en el año 2013 fue reclasificado al pasivo como una obligación a sus accionistas.

(2) La Compañía en cumplimiento a la Resolución No.SC.Q.ICI.CPAFRS.11.01, publicado en el Registro Oficial No. 372 del 17 de enero del 2011, está calificada como una PYMES; por cuya razón, el año de transición fue el ejercicio fiscal 2011, iniciando el año 2012 aplicando los ajustes correspondientes a Terrenos y reconociendo el efecto en el grupo Patrimonial.

#### **(Nota L) Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de Abril del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.