

**Inmobiliaria Molbe S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
Año terminado al 31 de diciembre de 2013

# **INMOBILIARIA MOLBE S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

**Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2013**

---

### **1. Organización y políticas contables significativas**

**INMOBILIARIA MOLBE S.A.**, fue constituida el 16 de Septiembre de 2008, siendo su objeto social la prestación de promoción, gestión, comercialización y desarrollo de todo tipo de operaciones inmobiliarias y urbanísticas.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

### **2. Resumen de las principales políticas de contabilidad**

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el consejo de normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

#### **(a) Estimaciones contables significativas**

La información contenida en estos estados financieros intermedios es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: Provisión de ingresos y costos por avance de obra, deterioro del valor de los activos financieros, impuestos, obligaciones post empleo, provisiones para pasivos acumulados.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecido en la Sección 10.

#### **(b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

# **INMOBILIARIA MOLBE S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

**Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2013**

---

### **(c) Instrumentos financieros**

#### **Activos financieros**

##### **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida.

#### **Baja de cuentas**

Un activo financiero se da de baja cuando:

- Expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo.
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y,
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

#### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran e dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

#### **Instrumentos financieros**

##### **Pasivos financieros – reconocimiento inicial**

La Administración de la Compañía considera como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados a las cuentas por pagar comerciales, préstamos, cuentas por pagar relacionadas, otras cuentas por pagar, las cuales se reconocen inicialmente por su

# **INMOBILIARIA MOLBE S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

**Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2013**

---

valor razonable más los costos de la transacción que le son atribuibles. La clasificación de los pasivos financieros se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles.

### **Medición posterior**

#### **Préstamos y cuentas por pagar**

En esta categoría se incluyen las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

#### **Bajas de cuentas.**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o cancelado o esté vencida.

#### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

#### **(d) Provisiones**

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

#### **(e) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada sobre la utilidad contables y está constituida a la tasa del 22%.

#### **(f) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias impositivas, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

# **INMOBILIARIA MOLBE S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

**Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2013**

---

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2012, la tasa de impuesto fue del 23% y a partir del 2013 el 22%.

### **(g) Reconocimiento de ingresos**

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos ordinarios del contrato se reconocen durante el período del mismo por referencia al grado de realización. Los costes del contrato se reconocen como gastos por referencia al grado de avance de la actividad del contrato en la fecha de cierre del ejercicio. Cuando sea probable que los costes totales del contrato vayan a exceder el total de los ingresos ordinarios del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costes del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

Las variaciones en el trabajo contratado, las reclamaciones y los pagos de incentivos se incluyen en los ingresos del contrato siempre que se hayan acordado con el cliente y se puedan medir de manera fiable.

La Compañía presenta en el balance la posición contractual neta de cada contrato como un activo o un pasivo. Un contrato representa un activo cuando los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial; un contrato representa un pasivo en el caso contrario.

Ingresos por trabajos extraordinarios - se reconocen cuando su monto puede ser cuantificado de manera confiable y existe evidencia razonable de su aprobación por parte del cliente. Los ingresos por reclamaciones se reconocen cuando pueden ser cuantificados confiablemente y cuando, derivado del avance en la negociación, existe evidencia razonable de que el cliente aceptará su pago.

Los ingresos por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

### **(h) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen a medida que se devengan.

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

# INMOBILIARIA MOLBE S.A.

## Notas a los estados financieros

Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2013

---

(i) **Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(j) **Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF-PYMES**

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF para PYMES, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

(k) **Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos informa los movimientos de caja realizados durante el ejercicio, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan los siguientes conceptos:

- **Flujos de efectivo**

Entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- **Actividades de operación**

Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

- **Actividades de inversión**

Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- **Actividades de financiamiento**

Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

(l) **Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A, que es la moneda de curso legal del Ecuador,

### 3. Instrumentos financieros

El efectivo en bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a entidades relacionadas se aproximan al valor justo debido a la naturaleza corto plazo de estos instrumentos.

# **INMOBILIARIA MOLBE S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

**Por lo año terminado el 31 de diciembre de 2013**

---

### **4. Otras cuentas por cobrar, neto**

Al 31 de diciembre de 2013, las otras cuentas por cobrar comerciales tienen vencimientos a 360 días. De acuerdo con el criterio de la administración, al 31 de diciembre de 2013, las otras cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad, por lo que no se estima provisión por deterioro de la cartera.

### **5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2013, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar representan provisiones realizadas para cubrir eventuales contingencias originadas por la falta del permiso de habitabilidad, honorarios de abogados y costos que se requieren realizar en la obra ejecutada.

### **6. Capital social**

Al 31 de diciembre de 2013 el capital social de la compañía estaba conformado por 800 participaciones de US\$ 1,00 cada una, las cuales están totalmente pagadas.

### **7. Eventos subsecuentes**

La Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros, se encuentra en proceso de Intervención por parte de la Superintendencia de Compañías, proceso que se inicia por la denuncia presentada por uno de los accionistas de la Compañía. Durante el proceso de intervención se ha presentado la información requerida por el órgano de control y al momento se espera la resolución final del mismo. A la fecha los estados financieros presentan las provisiones necesarias que permitan cubrir los eventuales contingentes que se determinen al final del proceso.



---

**Sr. Francisco Beltrán**  
**Gerente General**

---