

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Operaciones
2. Bases de presentación
3. Resumen de políticas contables más significativas
4. Efectivo y Equivalentes al efectivo
5. Activos Financieros
6. Servicios y Otros Pagos por anticipado
7. Activos por Impuestos Corrientes.
8. Activos No Corrientes mantenidos para la venta.
9. Propiedad, Planta y Equipo
10. Cuentas y Documentos por Pagar
11. Otras Obligaciones Corrientes.
12. Anticipo de Clientes.
13. Pasivo NO Corriente.- Cuentas y Documentos por Pagar

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

14. Provisión por beneficios a empleados.
15. Capital Social
16. Aportes Futuras Capitalizaciones
17. Reservas
18. Resultados Acumulados.
19. Ingresos
20. Gastos
21. Conciliación tributaria
22. Situación Fiscal
23. Principio de Negocio en Marcha
24. Segmentos operacionales
25. Medio Ambiente
26. Estado de Flujos en efectivo
27. Cambios en políticas y estimaciones contables
28. Gestión de Riesgo Financiero
29. Eventos subsecuentes.

Abreviaturas Utilizadas

USD Dólares estadounidenses

NIF Normas Internacionales de Información Financiera

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

ACTIVOS	NOTAS	2013	2012
ACTIVO CORRIENTE			
Cuentas y equivalentes del efectivo	4	12,300.01	3,232.33
Activos Financieros	5	15,055.76	19,141.59
Servicios y otros pagos anticipados	6	1,793.48	2,733.74
Activos por impuestos Corrientes	7	6,451.83	12,678.15
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		38,603.08	37,736.29
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA			
	8		4,445.42
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	9	179,130.49	118,634.64
(-) DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		(107,904.60)	(104,028.23)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		71,225.89	9,606.38
TOTAL ACTIVOS		109,829.07	51,789.09
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	10	7,307.72	17,903.80
Otras Obligaciones Luminarias	11	24,867.91	9,285.67
Anticipos Clientes	12	5,408.19	7,455.28
TOTAL PASIVO CORRIENTE		37,583.72	34,644.73
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos bancarios	13	25,290.03	0
Cuentas y documentos por pagar relacionados			5,000.00
Provisión por Beneficios a Empleados	14	39,577.97	32,491.81
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		67,863.00	37,491.81
TOTAL PASIVOS		100,446.72	72,136.54
PATRIMONIO NETO			
Capital social	15	6,400.00	6,400.00
Aportes Futuras Capitalizaciones	16		752.80
Reservas	17	5,060.78	5060.78
RESULTADOS ACUMULADOS			
Ganancias Acumuladas		7,842.46	7,842.46
Pérdidas acumuladas		(228.27)	
Resultados provenientes de la Adopción NIIF		(52,385.09)	(52,385.09)
Reserva De Capital		12,709.87	12,709.87
RESULTADOS DEL EJERCICIO		0	(228.27)
Pérdida neto del periodo		0	(228.27)
Utilidad del Ejercicio		29,982.60	
TOTAL PATRIMONIO NETO		5,182.15	(20,347.45)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		109,829.07	51,789.09

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(expresado en dólares estadounidenses)

	NUTAS	2013	2012
INGRESOS	19		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
SERVICIOS		488,045.94	321,844.71
OTROS INGRESOS		285.08	130.03
TOTAL INGRESOS		488,331.02	322,174.77
GASTOS	20		
Sueldos		169,949.95	84,880.94
Beneficios Sociales		60,245.76	25,003.13
Honorarios		44,405.96	20,623.26
Comisiones		25,743.81	81,301.17
Servicios y Comunicaciones		22,518.88	21,105.47
Arrendos		15,453.33	10,500.00
Transporte		730.00	180.00
Publicidad		11,025.87	3,885.57
Provisión Jubilación Patronal		1,079.40	1,467.46
Provisión Deshucio		3,058.26	129.27
Impuestos, Cuotas y Contribuciones		1,067.61	1,176.49
Depreciación y Amortización		1,400.03	2,985.01
Seguros		3,385.93	5,791.55
Mantenimiento		7,051.58	5,868.55
Suministros y materiales		4,158.57	3,246.41
Gastos de Gestión		4,378.62	1,457.68
Varios		68,723.56	40,158.84
IVA AL GASTO		817.08	
Gastos Financieros		684.73	845.22
TOTAL DE GASTOS		441,782.32	319,804.05
UTILIDAD ANTES DEL 10% E IMPUESTO A LA RENTA	21	47,048.70	2,370.77
10% Participación Trabajadores		7,057.33	355.61
Ganancia antes de Impuestos		39,991.35	2,015.11
IMPUESTO A LA RENTA		10,000.79	4,676.12
GANANCIA (PERDIDA) NETA		29,982.60	(28.27)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			(52,985.09)
Provisión Jubilación Patronal		-	-25,291.06
Provisión Deshucio		-	-7,406.02
Ajuste Crédito Tributario (Beneficio)		-	-21,685.01
Total Otros Resultados Integrales		-	-52,985.09
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		29,982.60	(52,613.36)

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL		
EFEECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	9,067.79	(3,125.24)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	573,572.56	(3,125.24)
Clases de cobros por actividades de operación	573,572.56	301,165.94
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	527,655.61	347,409.02
Otros cobros por actividades de operación	-53,921.56	19,022.20
Clases de pagos por actividades de operación	(516,263.70)	(283,149.46)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(202,313.76)	(207,413.21)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(312,945.10)	(119,640.55)
Pagos por pólizas y primas, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(3,200.19)	
Otros pagos por actividades de operación	(110,729.87)	(40,586.79)
Ingresos recibidos		323.58
Impuestos a las ganancias pagados		(1,490.21)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(71,551.25)	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(71,551.25)	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	33,057.14	
Financiación por préstamos a largo plazo	29,742.02	
Pagos de préstamos	(162.97)	
Otros estrados (salidas) de efectivo	(295.14)	
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	497,078.45	(2,125.54)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	3,232.31	6,357.85
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	3,729.76	4,232.31

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	57,041.70	4,572.72
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	11,461.17	4,775.70
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	4,400.21	2,095.94
Ajustes por gastos en provisiones	7,060.96	2,679.76
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(913.61)	(10,270.93)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar (clientes)	4,045.35	7,497.01
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	4,114.08	(1,707.13)
(Incremento) disminución en otros activos		(1,310.20)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	573.98	(2,825.53)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(12,131.74)	965.52
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3,081.06	(1,350.53)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	6,908.80	(870.62)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	37,410.95	(2,125.54)

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A., es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador mediante escritura pública celebrada el 12 de abril de 1.984 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 16 de mayo del mismo año.

El objetivo social principal por el que fue creada es la compra, venta, alquiler por cuenta propia o ajena y la intermediación de bienes raíces.

El plazo de duración de la Compañía es de 40 años contados desde la fecha de inscripción de la Escritura Pública de Constitución en el registro Mercantil. Este plazo podrá ser prorrogado o disminuido por resolución adoptada por la Junta General de Socios.

El número de Registro único de contribuyentes (RUC) de la Compañía es 1790637107001 y la dirección es Av. Orellana E11-166 y Av. La Coruña de la ciudad de Quito.

Para el año 2013 las actividades de la compañía y sus ingresos dependieron fundamentalmente de los ingresos por facturación de servicios.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACION

a). Los Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, 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.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Los presentes estados financieros han sido elaborados a partir de los registros contables mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores accionistas de Junta General.
- Tomando en cuenta la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la nota 3 se resumen los Principios, políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2013.
- De forma que refleje la imagen fiel del patrimonio, situación financiera, resultado de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos en efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado a esa fecha.

b. Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.- Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador.- Con resolución No06.Q.ICI. 004 del 21 de Agosto del 2006, La Superintendencia de Compañías resuelve que las entidades sujetas a su control y vigilancia adopten estas normas para la preparación y presentación de sus Estados Financieros a partir de 1 de enero del 2009.

Con resolución No.08.G:DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia resuelve establecer el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así:

- A partir del 1 de enero del 2010 aplicarán las Compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como las compañías que ejercen actividades de auditoría externa, estableciéndose como período de transición el año 2009.
- A partir del 1 de enero del año 2011 aplicarán las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD 4'000.000.00 al 31 de diciembre del 2007, y se establece al año 2010 como período de transición.
- A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no contempladas en los dos grupos anteriores y se establece el año 2011 como período de transición.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

La resolución No. SC.ICI.CPAIFRS-G 11 010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No 566 establece el Reglamento para la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de las Normas de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para las PYMES).

Serán consideradas como PYMES, las compañías que cumplan las siguientes condiciones:

- Monto de activos inferiores a USD 4'000.000,00.
- Registren un valor bruto de ventas anuales de hasta USD 5'000.000,00
- Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado), para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

La compañía INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A. al cumplir estas tres condiciones, califica como PYMES, por lo que su período de transición fue el año 2011 y sus primeros estados financieros comparativos "NIIF PYMES" fueron del ejercicio anterior 2012.

c. Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda del entorno económico y de uso legal en el Ecuador.

d. La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificado posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, Ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

e. El período contable para el Estado de Situación Financiera es al 31 de diciembre del 2013, y para los Estados de: Resultados Integral, Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo comprende desde el primero de enero al 31 de diciembre del 2013.

f. En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de su vencimiento: corriente si el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados a partir de la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a este período.

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 3.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la elaboración de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2013 son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Se registran los recursos de alta liquidez que dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, como son: el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos a y no sujetas a riesgos significativos de cambios de valor. Los sobregiros bancarios, se consideran como recursos ajenos y se registran en el pasivo corriente.

En la Compañía el efectivo y sus equivalentes comprende básicamente un fondo mínimo para caja efectivo y a dos cuentas corrientes que se mantienen en dólares estadounidenses. Incluye depósitos e inversiones a corto plazo y no sujetas a riesgos significativos de cambios de valor. Los fondos son utilizados básicamente para la operación de la compañía.

b) Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

En este rubro se incluyen los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la Compañía para ser contabilizados a valor razonable o justo cambio en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, según corresponda.

Medición posterior:

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Provisión de cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión. La misma que será la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Baja en cuentas

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos generados por el activo ha vencido o se han transferido y la empresa ha traspasado o no todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados del ejercicio.

A la fecha la Compañía registra cuentas por cobrar comerciales y préstamos derivadas del curso normal de la operación.

c. Servicios y otros pagos por anticipado

Corresponde a anticipos entregados a terceros por concepto de compra de servicios o bienes tal como: seguros pagados por anticipado, arriendos pagados por anticipado, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

d. Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a: Crédito tributario a favor de la empresa tanto de IVA como de Retenciones en la Fuente, efectuada por sus clientes en el transcurso del ejercicio fiscal corriente; Anticipos de Impuesto a la Renta, Crédito tributario de años anteriores (Renta), los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

e. Propiedad, Planta y Equipo

Reconocimiento y medición inicial

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo se encuentran registrados a su precio de adquisición.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Que sean propiedad de la Compañía para uso administrativo o el uso para la venta de productos.
- Que su uso sea para más de un período.
- Que sea probable para la Compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien.
- Que su costo pueda ser medido de manera fiable.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan en contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes:

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Máquinas y equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Software	3 años

INMOLACORUNA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Medición posterior

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable, en cuyo caso, se reduce el valor en libros del activo hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

Pérdidas por deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor; en caso de ser así, se estima y compara el importe recuperable de cualquier equipo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe es recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

La compañía ha realizado un análisis de los activos fijos, basándose el costo histórico y vida útil. La incidencia no ha sido significativa dado que la Compañía presta servicios y sus activos son pocos, por lo que La Gerencia ha considerado mantener los valores contables.

Con fecha 1 de enero del 2012 de acuerdo a decisión de accionistas mediante Junta General se decide poner a la venta los parqueaderos del Conjunto Villa Verde, por lo cual se realizó el debido ajuste transfiriendo estos activos a Activos corrientes para la Venta. En el año 2013 se realizó la venta de los mencionados activos, hecho que se refleja en los correspondientes Estados Financieros.

f. Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como: cuentas por pagar, pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores en el curso ordinario del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a aquellas generadas por el giro del negocio tales como: Anticipo de clientes, obligaciones con la administración tributaria, Impuesto a la Renta por pagar del Ejercicio, Obligaciones con el IESS, beneficios de ley a empleados, dividendos por pagar y son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Las cuentas a pagar y préstamos se clasifican como Pasivo corriente si las obligaciones tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario se presentan como Pasivo No corriente y se contabilizan al costo amortizado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra pasivo registra cuentas por pagar corrientes y un préstamo a largo plazo adquirido a una Institución financiera, derivada de la compra de un vehículo, con fecha diciembre del 2013.

g. Obligaciones con Instituciones Financieras

Representan Pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, menos los costos de transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financiera se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de costo necesario para su obtención) y el valor de pago se reconoce en los resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se registran como pasivos corrientes cuando su vencimiento es menor a 12 meses; y, las superiores a 12 meses se registran como pasivos no corrientes.

Al cierre del ejercicio económico, la Compañía registra un préstamo a largo plazo otorgado por el Banco Promérica y que fue utilizado para la compra de un vehículo, con fecha noviembre del 2013.

h. Beneficios a empleados

Los planes de beneficios a empleados post empleo como son la Jubilación Patronal y desahucio son reconocidos aplicando el método de valor actuarial del costo devengado del beneficio considerando parámetros tales como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base cálculos actuariales y establece el importe que recibirá un empleado en el momento de su jubilación.

El pasivo reconocido en el Balance como Reserva Jubilación Patronal y Desahucio, ha sido calculado por un actuario independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

En el ejercicio económico la empresa realizó la provisión patronal y por desahucio conforme el estudio actuarial de USD 7,081.16

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

i) Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a la renta del ejercicio económico comprende la suma de impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

Impuesto corriente- Está basado en la ganancia fiscal del año, determinado conforme a La Ley Orgánica de Régimen Tributario. La utilidad gravable difiere de la contable, a causa de las partidas de ingresos imposables y gastos no deducibles. El valor a pagar por este concepto se determina utilizando las tasas impositivas y la normativa fiscal aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La tasa de Impuesto a la Renta para el año 2013 es del 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, o,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,4% de los activos. La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

j) Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo al Estado de Resultados, el 15% de participación a los trabajadores de las utilidades obtenidas en el ejercicio fiscal, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

k) Capital Social

El capital se registra al valor de las participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación nominal y forma parte del Patrimonio Neto.

l) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Estos ingresos se miden por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos y se expone neto, sin incluir impuestos, rebajas y descuentos.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

k) Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio y en el periodo al que corresponden.

l) Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por Revalorización de Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, también podrá ser usada para compensación del saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO

Se refiere al siguiente detalle:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	2013	2012
Caja Chica	120,00	120,00
BANCOS LOCALES		
Promérica Cta Corriente	10.656,60	2.481,18
Produbanco Cta. Corriente	1.523,41	631,13
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	12.300,01	3.232,31

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.**NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS**

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se conformaban de la siguiente manera:

ACTIVOS FINANCIEROS	2013	2012
Cuentas por cobrar clientes no Relacionados	14.855,76	16.149,70
Cuentas por cobrar Clientes Relacionados	0,00	2.941,82
Otras cuentas por cobrar	200,00	50,07
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	15.055,76	19.141,59

Los activos financieros se encuentran próximos al valor de mercado debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos:

NOTA 6: SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADOS

	dic-13	dic-12
Seguros	4.793,48	2.733,24

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre le corresponde el siguiente detalle:

		dic-13	dic-12
Crédito Tributario IVA	9	4.207,21	9.039,15
Crédito Tributario I Renta	9	2.246,62	3.589,00
		6.453,83	12.628,15

Corresponden únicamente al año 2013.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.**NOTA 8: ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.**

Corresponde al siguiente detalle:

	2013	2012
PARQUEADEROS VILLA VERDE	-	4.445,42

Los dos parqueaderos del Conjunto Villa Verde, ubicado en la Calle César Borja en Carcelén, los cuales mediante decisión tomada por la administración de la compañía fueron destinados para la venta, fueron vendidos en este ejercicio fiscal.

NOTA 9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Corresponde al siguiente detalle:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	2013 31-dic	2012 31-dic
Inmuebles (a)	-	-
Equipo de oficina	4.032,00	4.032,00
Muebles y enseres	60.391,61	60.026,61
Instalaciones	2.727,33	2.727,33
Equipo de Computación y Software (a)	49.400,27	46.848,67
Vehículos(b)	62.579,28	-
	107.904,50	104.026,23
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQ	71.225,99	9.608,38

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

a) El 10 de mayo del 2013 se produce el robo de un computador, se realiza la denuncia respectiva y se da de baja el mencionado equipo que estaba totalmente depreciado. Se adquiere nuevos equipos.

b) Se realiza la compra de dos vehículos para uso de la compañía, uno de contado y otro con préstamo otorgado por el Banco Promérica en Noviembre del 2013.

NOTA 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

	2013	2012
Proveedores Locales	7.307,72	6.328,54
Otras cuentas por pagar	4.170,19	11.575,26
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	11.477,91	17.903,80

Corresponde a cuentas por pagar de naturaleza de corto plazo.

NOTA 11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

corresponde al siguiente detalle:

	dic-13	dic-12
Con la Administración tributaria	1.750,26	2.706,18
Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	0	0,00
Obligaciones con el IESS	5.058,42	3.469,02
Por beneficios de Ley a empleados	6.831,63	2.754,84
15% Participación a Trabajadores del Ejercicio	7.057,31	355,61
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20.697,62	9.285,65

Corresponde a otras cuentas por pagar de naturaleza de corto plazo.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.**NOTA 12: ANTICIPO DE CLIENTES**

Se refiere al siguiente detalle	dic-13	dic-12
Anticipo Clientes	5.408,19	7.455,28

PASIVOS NO CORRIENTES**NOTA 13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Se refiere al siguiente detalle	dic-13	dic-12
Préstamos bancarios (a)	23.290,03	-
Cuentas y documentos por pagar(locales) relacionados (b)	-	5.000,00

a) Préstamo otorgado por el Banco Promérica para compra de vehículo.

b) Cancelación de préstamo a Sra. Julieta Moncayo.

NOTA 14. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)

corresponde al siguiente detalle:

	dic 13	dic 12
Provisión Jubilación Patronal	29.779,42	24.756,52
Provisión Desahucio	9.793,55	7.735,29
TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	39.572,97	32.491,81

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.**PATRIMONIO****NOTA 15. CAPITAL SOCIAL**

se refiere al siguiente detalle	dic-13	dic-12
Maria José Andrade	3.200,00	3.200,00
Diego Portilla González	1.600,00	1.600,00
Julieta Troya Moncayo	1.600,00	1.600,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	6.400,00	6.400,00

El capital social de la empresa está constituido por 6.400 acciones ordinarias con un valor nominal de USD 1.00 dólar de los estado Unidos de América, cada una.

NOTA 16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía mantenía un saldo de USD 252,80, como aportes que realizaron los accionistas para futuros aumentos de capital en años anteriores, por decisión de los accionistas, en diciembre del 2013 se decidió reembolsar a los socios este valor.

NOTA 17. RESERVAS

se refiere al siguiente detalle	dic-13	dic-12
Reserva Legal	5.060,78	5.060,78
Reserva De Capital	12.709,87	12.709,87
TOTAL RESERVAS	17.770,65	17.770,65

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

Reserva legal.- de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe destinar por lo menos el 10% de la utilidad líquida para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de Capital.- Estos valores pueden ser; capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubieren, utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 18. RESULTADOS ACUMULADOS

se refiere al siguiente detalle

dic-13

dic-12

Ganancias acumuladas	7,842.46	7,842.46
Pérdidas Acumuladas	(228.27)	-
Resultados Acumulados por Adopción NIIF	(52,385.09)	(52,385.09)

TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS

(44,770.90) (44,542.63)

NOTA 19. INGRESOS

Durante el año 2013 la Compañía ha percibido ingresos derivados de sus actividades ordinarias y medidos a valor razonable.

En los años 2013 y 2012 los ingresos de la Compañía fueron los siguientes:

	2013	2012
	dic-13	dic-12
INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
SERVICIOS	488,045.94	321,844.74
UTILIDAD EN VENTA DE ACTIVOS (a)	24.58	
OTROS INGRESOS	760.50	330.03

TOTAL INGRESOS**488.831,02****322.174,77**

a) Venta de parqueaderos Conjunto Villa Verde.

INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.**NOTA 20. GASTOS**

Los gastos realizados por la Compañía son de operación derivados de la actividad normal de la misma, y durante los años 2013 y 2012 estaban conformados de la siguiente manera:

GASTOS	2013	2012
	441.782,32	319.804,05
SUELDOS	169.949,96	84.886,94
BENEFICIOS SOCIALES	50.245,76	25.003,13
HONORARIOS	44.405,96	20.823,06
COMISIONES	25.743,91	81.301,17
SERVICIOS Y COMUNICACIONES	22.518,88	21.105,47
ARRIENDOS	15.453,33	10.500,00
TRANSPORTE	730,00	180,00
PUBLICIDAD	11.025,67	3.885,57
PROVISION JUBILACION PATRONAL	5.022,90	1.462,46
PROVISION DESAHUCIO	2.058,26	329,27
IMPUESTOS, CUOTAS Y CONTRIBUCIONES	1.067,64	1.176,49
DEPRECIACION Y AMORTIZACION	4.400,01	2.985,04
SEGUROS	3.345,93	5.791,55
MANTENIMIENTO	7.051,58	5.868,55
SUMINISTROS Y MATERIALES	4.158,57	3.246,41
GASTOS DE GESTION	4.378,62	1.467,66
VARIOS	68.723,56	40.156,84
IVA GASTO	817,06	-
GASTOS FINANCIEROS	684,73	845,22

NOTA 21. CONCILIACION TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la Renta al 31 de diciembre, ha sido aplicada calculando las siguientes tasas:

Año fiscal	Tasas de Impuesto
2011	24%
2012	23%
2013 en adelante	22%

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal es la siguiente:

CONCILIACION TRIBUTARIA	2013	2012
UTILIDAD ANTES DEL 15% E IMPUESTO A LA RENTA	47.048,70	2.370,72
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	7.057,31	355,61
GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS	39.991,39	2.106,11
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	5.503,13	7.738,73
BASE IMPONIBLE	45.494,52	9.753,84
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	10.008,79	2.243,48
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	2.199,99	1.453,25
(=) IIR causado mayor al anticipo determinado	7.808,80	790,13
(+) Saldo anticipo pendiente de pago	2.199,99	1.453,25
(-) retenciones en la fuente ejercicio fiscal	8.666,41	5.832,38
(-) Crédito tributario años anteriores	3.589,00	-
Impuesto a la renta a Pagar	-	-
Saldo a favor del Contribuyente	2.246,62	3.589,00

NOTA 22. SITUACION FISCAL

Al cierre de los estados financieros, la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de la administración tributaria, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

NOTA 23. PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto al empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

NOTA 24.- SEGMENTOS OPERACIONALES

Los segmentos operacionales están definidos por los componentes de una compañía sobre la cual la información de los Estados Financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de la administración quien toma las decisiones sobre la asignación de recursos y evaluación de desempeño.

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTA 25.- MEDIO AMBIENTE

La actividad de la compañía no se encuentra dentro de las que pudieran afectar al medio ambiente, por tanto, al cierre de los presentes Estados Financieros no tiene comprometidos recursos no se han efectuado pagos relacionados con incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

NOTA 26. ESTADO DE FLUJOS EN EFECTIVO

El estado de flujo de efectivo es realizado según el método directo.

Nota 27. CAMBIOS EN POLITICAS Y ESTIMACIONES CONTABLES

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables con respecto a las aplicadas en el ejercicio anterior ni a la fecha de transición.

NOTA 28. GESTION DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan:

- Cumplir con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades para asegurar una gestión eficaz, minimizando riesgos financieros y ante las entidades de control.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y los principales a destacar son:

- Política de seguros.- La empresa mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, al mismo tiempo se encuentran aseguradas las oficinas y activos contra todo tipo de siniestros, lo cual atenúa y reduce posibles pérdidas importantes en el caso de existir siniestros tales como robo, incendio, entre otros.
- Política Jurídica.- En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, ya sea en el mercado, en lo laboral y tributario, es práctica habitual tratar de solucionar los conflictos a través de la mediación. No obstante y para prevenir riesgos por estos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios que mantienen una actitud preventiva.
- Riesgo de tipo de cambio.- La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus ventas como sus compras son en dólares de los Estados Unidos de América.

- Riesgo de interés.- La Compañía está expuesta a un riesgo normal, ya que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y el hecho de tener un crédito no evidencia posibles volatilidades de los costos financieros que causen pérdidas.
- Política de RRHH.- la empresa cumple con el Código Laboral y disposiciones emitidas por el Ministerio de Trabajo, preocupándose siempre por el valioso recurso humano.

NOTA 29. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de los estados financieros, que afecten significativamente los saldos o interpretación de los mismos.