

COMPAÑÍA INMOBILIARIA MULTIMANDATO INMOMULTI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

La Compañía INMOBILIARIA MULTIMANDATO INMOMULTI S.A., está constituida en Ecuador y su actividad es la Construcción dando una gran gama de actividades relacionadas con la construcción y sus derivados

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Estado de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

2.2 Bases de preparación.

Los estados financieros de COMPAÑÍA INMOBILIARIA MULTIMANDATO INMOMULTI S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo.

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Es importante mencionar que todas las ventas que realiza la compañía se las realiza de contado, motivo por el cual no se generan cuentas por cobrar.

2.4 Inventarios.

Están valuados de la siguiente manera; como se trata de la venta de de productos terminados estos se contabilizan al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

Al tratarse de productos que su tiempo de vida útil es muy largo no se ha tomado en cuenta ningún tipo de provisión.

2.5 Propiedades, planta y equipo.

Son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro de valor.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

En la parte inferior se detalla en los ítems que componen esta cuenta.

	al 31 de diciembre	
	2011	2012
	(en miles de dólares)	
ACTIVO FIJOS	687.315,20	1.108.478,71
MUEBLES Y ENCERES	45.900,00	85.453,25
EQUIPO DE COMPUTACION	35.800,00	146.980,00
MAQUINARIA Y EQUIPO E INSTALACIONES	341.575,45	750.815,39
VEHICULOS	340.408,10	212.726,00
DEPRECIACION DE ACTIVOS	(76.368,35)	(87.495,93)

2.5.1 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.

El costo de propiedad planta y equipo se deprecia de acuerdo el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y la depreciación son revisados al final del periodo.

A continuación se presenta un cuadro donde se detalla la vida útil para el cálculo de la depreciación.

<i>Item</i>	<i>Vida útil en años</i>
Muebles y enseres	10
Maquinaria, equipo e instalaciones	10 -35
Equipo de computación	3

2.6 Cuentas por pagar.

Principalmente compuestas por las obligaciones contraídas con los accionistas y con terceras personas, principalmente estas han servido para financiar el mejoramiento y adecuación de las instalaciones; así como también para el equipamiento tecnológico de la compañía.

En el siguiente cuadro se muestra el desglose de las cuentas por pagar:

	al 31 de diciembre	
	2011	2012
	(en miles de dólares)	
PASIVO CORRIENTE	101.036,38	260.209,35
15 % TRABAJADORES	8.193,38	1.591,23
IMPUESTO A LA RENTA	11.143,00	1.983,73
DOCUMENTOS POR PAGAR	81.700,00	256.634,39

2.7 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada y por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

2.7.1 Venta de bienes.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía, el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación a la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Producto de dicha transacción podemos ver a continuación en el siguiente cuadro el comportamiento de las ventas.

	al 31 de diciembre	
	2011	2012
	(en miles de dólares)	
VENTAS	1.366.148,10	1.874.625,33
(-) DESCUENTOS	0,00	0,00
(-) DEVOLUCIONES	0,00	0,00
VENTAS NETAS	1.366.148,10	1.874.625,33

3.1 Inventarios

En la parte inferior se muestra un resumen de inventarios:

	al 31 de diciembre	
	2011	2012
	(en miles de dólares)	
INVENTARIO INICIAL DE MERCADERIA		82.309,45
+ COMPRAS	1.147.364,70	1.586.455,58
= DISPONIBLE	1.147.364,70	1.668.765,03
- INVETARIO FINAL DE MERCADERIA	(82.309,45)	(57.467,12)
=UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	301.092,85	263.327,42

4. Patrimonio

4.1 Capital social

El capital suscrito, está constituido por 810 acciones de un valor nominal unitario de \$1,00.

4.2 Resultados Acumulados

A continuación se muestra un resumen de los resultados acumulados:

	al 31 de diciembre	
	2011	2012
	(en miles de dólares)	
CAPITAL SOCIAL	810,00	810,00
APORTRES FUTURA CAPITALIZACION	100.000,00	300.000,00
UTILIDAD AÑOS ANTERIORES	35.286,15	36.214,74
UTILIDAD DEL EJERCIO ACTUAL		7.033,24

5. Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros es el siguiente:

	al 31 de diciembre	
	2011	2012
	(en miles de dólares)	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	56562,13	51105
GASTOS DE VENTAS	151514,17	116415
GASTOS FINANCIEROS	38394,03	85199,22

El detalle de los costos y gastos por su naturaleza es el que se muestra a continuación.

	al 31 de diciembre	
	2011	2012
	(en miles de dólares)	
GASTOS	246.470,33	252.719,22
GASTOS ADMINISTRATIVOS	56.562,13	51.105,00
SUELDOS Y SALARIOS	6.000,00	14.400,00
IESS PAGADO	1.290,00	3.096,00
SUMINISTROS	22.224,00	22.224,00
ARRIENDO DE OFICINA	25.000,00	9.600,00
TRANSPORTE		
COMBUSTIBLE	2.048,13	1.785,00
SERVICIOS BASICOS		
GASTOS DE VENTAS	151.514,17	116.415,00
ALIMENTACION	3.580,00	3.580,00
COMBUSTIBLE	56.469,81	49.215,00
DEPRECIACION DE ACTIVOS	76.368,36	32.900,00
ALQUILERES	15.096,00	30.720,00
SERVICIOS BASICOS		

GASTOS FINANCIEROS	38.394,03	85.199,22
INTERESES PAGADOS	12.800,00	19.200,00
INTERESES PAGADOS A TERCEROS	18.554,25	36.850,00
SOBREGIROS	4.586,22	4.586,22
COMISIONES	2.453,56	24.563,00

Como se observo en el cuadro anterior los valores más relevantes fueron los relacionados a los sueldos y salarios; puesto que hubo un incremento considerable en los sueldos, que conlleva a un incremento de los aportes al IESS que son: el aporte patronal y los fondos de reserva. De la misma manera se aumento los beneficios sociales del décimo tercer sueldo y el décimo cuarto sueldo.