

COMPAÑÍA INMOBILIARIA MULTIMANDATO INMOMULTI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

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 seis meses.

Es importante mencionar que las ventas que realiza la compañía se las ha efectuado de contado y a crédito, motivo por el cual se generan cuentas por cobrar, valoradas en un monto de 426.178,72 dólares americanos

2.4 Inventarios.

Están valuados de la siguiente manera; como se trata de la venta 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.

También se indica que existe un incremento en el inventario dando como resultado un valor de 133.457,12 dólares americanos correspondiente a mercaderías que se encuentran en nuestra bodega.

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.

Como se puede observar hay un incremento en nuestra maquinaria que fue adquirida en ese año, por ende existe un incremento en la parte de maquinaria y equipo, como se detalla en el cuadro siguiente

	al 31 de diciembre	
	2012	2013
	(en miles de dólares)	
ACTIVO FIJOS	1.108.478,71	1.376.766,70
MUEBLES Y ENCERES	85.453,25	85.453,25
EQUIPO DE COMPUTACION	146.980,00	146.980,00
MAQUINARIA Y EQUIPO E INSTALACIONES	750.815,39	1.065.003,39
VEHICULOS	212.726,00	212.726,00
DEPRECIACION DE ACTIVOS	(87.495,93)	(133.395,94)

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.

Item	Vida útil en años
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	
	2012	2013
	(en miles de dólares)	
PASIVO CORRIENTE	260.209,35	532.611,05
15 % TRABAJADORES	1.591,23	4.403,51
IMPUESTO A LA RENTA	1.983,73	5.489,72
DOCUMENTOS POR PAGAR	256.634,39	522.717,82

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 y/o servicios 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	
	2012	2013
	(en miles de dólares)	
VENTAS	1.874.625,33	1.382.160,00
(-) DESCUENTOS	0,00	0,00
(-) DEVOLUCIONES	0,00	0,00

3.1 Inventarios

En la parte inferior se muestra un resumen de inventarios:

	al 31 de diciembre	
	2012	2013
	(en miles de dólares)	
INVENTARIO INICIAL DE MERCADERIA	82.309,45	57.467,12
+ COMPRAS	1.586.455,58	1.070.189,00
= DISPONIBLE	1.668.765,03	1.127.656,12
- INVENTARIO FINAL DE MERCADERIA	(57.467,12)	(133.457,12)
=UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	263.327,42	387.961,00

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	
	2012	2013
	(en miles de dólares)	
CAPITAL SOCIAL	810,00	810,00
APORTRES FUTURA CAPITALIZACION	300.000,00	800.000,00
UTILIDAD AÑOS ANTERIORES	36.214,74	43.247,98
UTILIDAD DEL EJERCIO ACTUAL	7.033,24	19.463,54

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	
	2012	2013
	(en miles de dólares)	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	51.105,00	102.312,90
GASTOS DE VENTAS	116.415,00	187.449,10
GASTOS FINANCIEROS	85.199,22	68.842,22

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

	al 31 de diciembre	
	2012	2013
	(en miles de dólares)	
GASTOS	252.719,22	358.604,22
GASTOS ADMINISTRATIVOS	51.105,00	102.312,90
SUELDOS Y SALARIOS	14.400,00	7.200,00
IESS PAGADO	3.096,00	1.548,00
SUMINISTROS	22.224,00	22.224,00
ARRIENDO DE OFICINA	9.600,00	16.200,00
TRANSPORTE	0,00	53750,00
COMBUSTIBLE	1.785,00	1.390,90
SERVICIOS BASICOS		
GASTOS DE VENTAS	116.415,00	187.449,10
ALIMENTACION	3.580,00	0,00
COMBUSTIBLE	49.215,00	38.349,10
DEPRECIACION DE ACTIVOS	32.900,00	45.900,00
ALQUILERES	30.720,00	103.200,00
 GASTOS FINANCIEROS	 85.199,22	 68.842,22
INTERESES PAGADOS	19.200,00	12.843,00
INTERESES PAGADOS A TERCEROS	36.850,00	26.850,00
SOBREGIROS	4.586,22	4.586,22
COMISIONES	24.563,00	24.563,00

Como se observó en el cuadro anterior los valores más relevantes fueron los relacionados a los alquileres de maquinaria, y alquiler de transporte puesto que hubo un incremento en esos valores, también se refleja un costo en disminución en relación al pago de intereses pagados se redujo en un 23.76%

Como se puede ver se ha producido en este año un incremento considerable de trabajo no tercerizado pero si subcontratado como en el rubro de transporte y alquileres de maquinaria, con el objetivo de poder cumplir con nuestros contratos.