INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBARCAL CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31-12-12
Expresado en US Dólares

ACTIVOS				
CORRIENTES			2.425.304,43	
CAJA CHICA		600,00		
BANCOS		342.376,00		
CXC EMPRESAS RELACIONADAS		57.305,00		(1)
INVENTARIOS		1.963.593,47		(2)
INVENTARIO MATERIALES BODEGA	39.285,18			
INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO	1.924.308,29			
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA		3.120,15		
ANTICIPO PROVEEDORES		48.586,33		(3)
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		9.723,48		
TOTAL ACTIVOS			2.425.304,43	
PASIVOS				
CORRIENTES			(154.130,69)	
PROVEEDORES		(92.662,13)		(4)
IESS POR PAGAR		(322,50)		
IMPUESTOS POR PAGAR		(1.462,54)		
PRESTAMOS ACCIONISTAS POR PAGAR C/P		(59.356,54)		(5)
EMPRESAS RELACIONADAS POR PAGAR		(326,98)		
NO CORRIENTES			(2.266.223,17)	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/P		(232.158,00)		(6)
ANTICIPO DE CLIENTES		(2.034.065,17)		(7)
TOTAL PASIVOS			(2.420.353,86)	
PATRIMONIO				
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO			(5.000,00)	(8)
CAPITAL		(5.000,00)		
RESULTADOS			127.562,43	(10)
RESULTADOS ACUMULADOS AÑOS ANTERIORES (PERDIDA)		127.562,43		
NIFFS PRIMERA VEZ			(127.513,00)	(9)
ADOPCION NIFFS PRIMERA VEZ		(127.513,00)		
TOTAL PATRIMONIO			(4.950,57)	
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO			(2.425.304,43)	

A. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda. es una compañía constituida en el Ecuador mediante escritura pública el 11 de noviembre del 2009, cuya actividad principal es el desarrollo de la actividad inmobiliaria, a través de la planificación, diseño, promoción, construcción y ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda.

B. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Las siguientes constituyen Cuentas por Cobrar a Empresas Relacionadas, las mismas que se irán cancelando de acuerdo flujo de caja de estas empresas:

Ramada 4	$ 7.305,00
Cristal Park	$50.000,00

2. PROYECTOS EN PROCESO

Un resumen de proyectos en proceso es como sigue:

Costos directos (1)	$1'435.938,06
Costos indirectos	$ 488.370,23

(1) ***Costos directos***- Constituyen los costos de terrenos, materiales y mano de obra que se asignan directamente a cada proyecto. De acuerdo a los análisis realizados por la Administración, se estima que no es necesario algún ajuste por valuación de estos inventarios, en vista que no hay indicios de que los valores netos de realización presupuestados, sean menores a las inversiones realizadas y por realizar.

3. ANTICIPOS

A continuación se detallan los Proveedores, a quienes se les otorgó dinero que serán cruzados con los servicios ofrecidos para el proyecto.

Altamirano Washington	$35.500,00
Servimaq	$13.000,00
Varios	$ 86,33

4. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde las cuentas por pagar a Proveedores, contratistas, materiales, otros servicios, etc directamente relacionados con la construcción.

5. CUENTA POR PAGAR ACCIONISTA

Con fecha 31 de diciembre de 2012 se realizó el contrato de préstamo entre Inmobarcal Cia. Ltda. y su accionista Arq. Edgar Barrionuevo, con vencimiento anual.

6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Corresponde a un convenio de pago realizado al inicio del proyecto entre la empresa y los vendedores del Terreno, en tal convenio indica que los acreedores recibirán bienes inmuebles que cubran el valor adeudado por parte de la empresa, estos bienes inmuebles quedarán a decisión de los acreedores si son dentro del mismo proyecto o algún proyecto distinto a este, por tal motivo existe la incertidumbre de realizar el canje dentro de la misma empresa, razón por la cual se mantiene en otras cuentas por pagar y no se ha reclasificado como Anticipo de Clientes.

7. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponden a los recursos en efectivo entregados por los promitentes compradores para la reserva y posterior entrega de los inmuebles del proyecto que construye y promueve la Compañía. Dichos recursos son entregados para financiar los proyectos sin acuerdo de pago de intereses. Los anticipos son registrados en los resultados, cuando la Compañía transfiere la titularidad del bien, en el momento que se formaliza e inscribe en el Registro de la Propiedad, las escrituras de compra venta.

8. PATRIMONIO

8.1. Capital Social

El capital social con el que se constituye la compañía es de US$5.000,00 dividido en cinco mil participaciones de un valor nominal de US$1,00.

9. RESULTADOS ADOPCION NIFFS POR PRIMERA VEZ

Corresponde a los ajustes realizados respecto a la Adopción por primera de Niif's, estos ajustes corresponden a intereses implícitos por las cuentas por pagar mantenidas en el año 2010.

10. RESULTADOS ACUMULADOS

Corresponde al devengo de los intereses implícitos generados en el año 2010, que se mantienen en la cuenta Niifs Primera Vez, de acuerdo a la Norma los ajustes del año 2011 se deben reflejar en Resultados Acumulados.

C. ESTADO DE RESULTADOS

En la compañía no existe a la fecha Resultados, ya que es una empresa que inició su pre-operación (Construcción del Proyecto), y aún no genera ingresos. Los resultados podrán reflejarse al término del proyecto, ya que según las políticas contables de la empresa en ese momento se reconocerán los ingresos y costos-gastos inherentes al mismo.

D. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2012, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

E. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

F. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.