NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INMOCANADA CIA. LTDA.

La Compañía INMOCANADA CIA. LTDA., es una empresa dedicada a la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Se encuentra ubicada en la provincia de Pichincha, cantón Quito, Av. Eloy Alfaro N33-80 y Av. 6 de Diciembre

RESUMEN DE POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CONTABLES

Objetivo del Manual

El objetivo del presente manual es prescribir el tratamiento contable de cada una de las cuentas de importancia relativa que integran los estados financieros; así como la estructura de estos, garantizando el cumplimiento con los requerimientos establecidos por la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s).

Alcance del Manual

El presente manual define:

a) Las políticas contables relacionadas con la preparación y presentación de la estructura principal de los estados financieros; así como las divulgaciones adicionales requeridas para su adecuada presentación;
b) Las políticas contables aplicables en los casos de:
   i) Reconocimiento y medición de una partida contable; e,
   ii) Información a revelar sobre las partidas de importancia relativa.
c) Las políticas contables relacionadas con divulgaciones adicionales sobre aspectos cualitativos de la información financiera.
d) Los procedimientos contables a seguir para atender el cumplimiento de cada una de las políticas contables adoptadas son.

Actualizaciones de la adopción del presente manual o cambios al mismo

La adopción del presente manual y/o sus actualizaciones oportunas, requieren el acuerdo formal de aprobación por parte de la administración de la entidad (Junta Directiva, Consejo Directivo, Presidencia, u otra figura de dirección.), haciendo referencia a la fecha de vigencia.

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS CONTABLES

BASES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. La entidad prepara los estados financieros utilizando como marco de referencia, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s); adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y La Superintendencia de Compañías organismo que regula las acciones de la compañía, en vigencia a la fecha del cierre del ejercicio contable.

ESTADOS FINANCIEROS

2. La empresa deberá generar un conjunto completo de estados financieros que comprenderá: un balance general, un estado de resultados, un estado de cambios en el patrimonio neto, un estado de flujos de efectivo y las correspondientes políticas contables y las notas explicativas de los estados financieros. Los estados financieros serán preparados con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s) adoptadas en el Ecuador.

Procedimientos:

2.1 La información numérica incluida en los estados financieros, deberá ser presentada en dólares de los Estados Unidos de Norte América, y en forma comparativa, respecto al período anterior;

2.2 Los estados financieros deben ser objeto de identificación clara, y en su caso, perfectamente distinguidos de cualquier otra información. Serán preparados de forma anual, en armonía con el período contable;

2.3 Cada clase de partidas similares, que posean la suficiente importancia relativa, deberán ser presentadas por separado en los estados financieros;

2.4 Las notas a los estados financieros se presentarán de una forma sistemática. Estas comprenderán aspectos relativos tanto a los antecedentes de la sociedad, la conformidad con la normativa internacional y las políticas contables relacionadas con los componentes significativos que integran los estados financieros, así como un adecuado sistema de referencia cruzada para permitir su identificación;

2.5 La responsabilidad de la preparación de los estados financieros corresponde a la administración de la entidad.

3. La entidad presentará sus activos y pasivos clasificándolos en el balance general como "circulante /corriente" y "no circulante / corriente".

Procedimientos:

3.1 Se clasificarán como activos circulantes o corriente, cuando:

a) Se espera realizar o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
b) Se mantenga fundamentalmente con fines de negociación;
c) Se espera realizar dentro del período de doce meses posteriores a la fecha del balance; o,
d) Se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiada o usada para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Todos los demás activos deben clasificarse como no circulantes / corriente.

3.2Se clasificarán como pasivos circulantes cuando:

a) Se espere liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;

b) Se mantenga fundamentalmente para negociación;
c) Deba liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha del balance, o
d) La entidad no tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Todos los demás pasivos deben clasificarse como no circulantes.

4. El estado de flujos de efectivo debe informar acerca de los flujos de efectivo habidos durante el período, clasificándolos por actividades de operación, de inversión y de financiamiento; para informar sobre los flujos de efectivo de las actividades de operación, se utilizará el Método Directo.

Procedimientos:

4.1 Se presentarán por separado las principales fuentes de entradas de efectivo y las salidas o pagos en términos brutos;

4.2 La determinación de los flujos de efectivo en términos brutos por actividades de operación se efectuará ajustando las ventas y los costos de ventas, así como otras partidas en el estado de resultados por:

i) los cambios habidos durante el período en los inventarios y en las partidas por cobrar y por pagar derivadas de las actividades de operación;
ii) otras partidas sin reflejo en el efectivo; y
iii) otras partidas cuyos efectos monetarios se consideran flujos de efectivo de inversión o financiación.

4.3 Los flujos de efectivo correspondientes a pagos de intereses, se presentarán por separado dentro del estado de flujos de efectivo, clasificándose como salidas de efectivo por actividades de Financiamiento.

4.4 Los flujos de transacciones en moneda extranjera deben convertirse,

a la moneda de curso legal utilizada por la entidad para presentar sus estados financieros, aplicando a la partida en moneda extranjera la tasa de cambio entre ambas monedas vigente a la fecha en que se produjo cada flujo en cuestión.

EQUIVALENTES DE EFECTIVO

5. Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Procedimientos:

5.1 Su convertibilidad en estricto efectivo está sujeta a un plazo no mayor a los tres meses o menos desde la fecha de adquisición;

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

6. Los instrumentos financieros de la entidad son registrados inicialmente al costo y consisten en efectivo, equivalentes en efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, y deuda a corto plazo. Al 31 de diciembre, estos instrumentos financieros son registrados a su costo, debido a la naturaleza de los mismos.

Procedimientos:

6.1 Los instrumentos financieros que eventualmente sujetan a la entidad al riesgo de crédito consisten principalmente de efectivo, equivalente de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos a corto plazo.

6.2 El efectivo y sus equivalentes se mantienen con instituciones financieras sólidas.

6.3 Generalmente, estos instrumentos pueden ser negociados en un

mercado líquido, pueden ser redimidos a la vista y tienen un riesgo mínimo.

6.4 Administración del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero.

Debido a la naturaleza de las actividades de la entidad, esta no enfrenta un importante riesgo financiero, pues en su mayoría emplea instrumentos financieros primarios, como son las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar, que no son instrumentos derivados.

Los riesgos financieros se resumen de la siguiente forma:

(a) *Riesgo de mercado*

i) Riesgo de tipo de cambio

Debido a que el dólar es moneda de curso legal en el país, la economía se encuentra totalmente dolarizada y que las entidades preparan sus estados financieros en esta moneda, el riesgo de tipo de cambio es mínimo y no requiere de medidas especiales.

ii) Riesgo de precios

Debido a que la entidad no posee inversiones en valores de capital mantenidas y clasificadas como disponibles para la venta a valor razonable, no se ve afecta al riesgo de cambio en los precios; y dada la actividad principal a la cual se dedica, no está expuesto al riesgo de precios de mercancías.

(b) *Riesgo crediticio*

En general, la concentración del riesgo crediticio con respeto a las cuentas por cobrar se considera mínimo debido al tipo de clientes y a la actividad Comercial.

(c) Riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica de la actividad principal de la entidad, la administración financiera mantiene un control de forma prudente, entre los plazos de recuperación de efectivo y los plazos establecidos para cubrir sus compromisos.

(d) Riesgo de uso estimado de un valor razonable de la tasa de interés

Como la entidad no tiene activos significativos que generen intereses, sus ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de cambios en las tasas de interés en el mercado.

El riesgo de tasa de interés de la entidad surge de su endeudamiento a largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la empresa al riesgo de tasa de interés en los flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la entidad al riesgo de valor razonable de las tasas de interés.

CUENTAS POR COBRAR

7. Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irrecuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas.

INVENTARIOS

8. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, según cuál sea menor, aplicando para su manejo, el costo promedio.

8.1 Para su control se manejará un kárdex, que podrá ser llevado de forma manual o electrónica;

8.2 El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales;

9. En el caso de la prestación de servicios, los inventarlos se medirán por los costos que suponga su producción.

Procedimientos

9.1 Los costos para la medición de los inventarios de servicios incluirán la mano de obra y otros costos del personal directamente involucrado en la prestación del servicio, incluyendo personal de supervisión y otros costos indirectos atribuibles.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

10.Reconocimiento.

Un elemento de las propiedades, planta y equipo será reconocido como activo cuando:

a) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo.
b) El costo del activo para la entidad puede ser valorado con fiabilidad.

11.Medición inicial.

Todo elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se valorará por su costo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenderá:

a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja de

precio;

b) todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia,
c) la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta *(cuando constituya una obligación para la entidad).*

En el caso de las permutas de elementos de propiedades, planta y equipo, se medirán por su valor razonable; y
Los terrenos y edificios son independientes y se tratarán contablemente por separado, incluso si han sido adquiridos conjuntamente.

12.Medición posterior al reconocimiento inicial

MODELO DEL COSTO
Con posterioridad al reconocimiento inicial como activo, todos los bienes muebles que formen parte de los elementos de las propiedades, planta y equipo, deben ser contabilizados a su costo.

Procedimiento

12.1 Los elementos de las propiedades, planta y equipo se valuarán a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada practicada y el importe de cualquier pérdida por deterioro de valor que hayan sufrido a lo largo de su vida útil.

MODELO DE REVALUACIÓN
Con posterioridad a su reconocimiento como activo, todos los bienes inmuebles que formen parte de los elementos de propiedades planta y equipo, cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizarán a su valor revaluado.

Procedimientos

12.1 Los elementos de las propiedades, planta y equipo se valuarán por el modelo de revaluación, serán medidos a su valor razonable, en el

momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de, valor que haya sufrido;

12.2 Las revaluaciones se harán cada año; y

12.3 El valor razonable de los terrenos y edificios estará basado en el informe que emita un perito debidamente autorizado.

13.Para efectos de la depreciación se aplicará el Método de la Línea Recta.

Procedimientos

El cargo por depreciación de cada periodo se reconocerá en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo;
El importe depreciable de un activo se distribuirá de forma sistemática a lo largo de su vida útil;
El valor residual y la vida útil

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

14.Las propiedades de inversión se medirán inicialmente a su costo; incluyendo a este los costos asociados a la transacción.

15.Posterior a su reconocimiento inicial, la entidad contabilizará todas sus propiedades de inversión por su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO EN ARRENDAMIENTO FINANCIERO

16.Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, y por tratarse de la figura de arrendatario, éste se reconocerá, en el balance como

parte del activo, y se registrará un pasivo por el mismo importe, igual al valor razonable del bien arrendado, o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si éste fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.

Procedimientos

16.1 Al calcular el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, se tomará como factor de descuento la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea practicable determinarla;

16.2 Cualquier costo directo inicial en que incurra la entidad, en su carácter de arrendatario se añadirá al importe reconocido como activo;

16.3 Cada una de las cuotas del arrendamiento financiero se dividirá en dos partes que representan respectivamente, las cargas financieras y la reducción de la deuda viva,

16.4 La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se tenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

17.Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos serán reconocidas como gastos en el estado de resultados de forma lineal, en el transcurso del plazo del arrendamiento.

ACTIVOS INTANGIBLES

18.Medición posterior al reconocimiento inicial
MODELO DEL COSTO

MODELO DE REVALUACIÓN

19. Para efectos de la amortización de los activos intangibles se aplicará el Método de la Línea Recta.

COSTOS POR INTERESES

20. Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que cumplan las condiciones para su cualificación, serán capitalizados, formando parte del costo de dichos activos

DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

21. El importe en libros del valor de un activo debe ser reducido hasta que alcance su importe recuperable si, y sólo si, este importe recuperable es menor que el importe en libros, en tal caso la reducción se designará como pérdida por deterioro y será reconocida inmediatamente como un gasto *en* el estado de resultados, siguiendo lo establecido en la NIC 36

BENEFICIOS A EMPLEADOS

22. La entidad reconoce el costo de las remuneraciones de carácter acumulativo a favor de los empleados a la fecha del balance, en función de los importes adicionales que se espera satisfacer a los empleados como consecuencia de los derechos que han acumulado en dicha fecha.

23. Los costos de pensiones corresponden a un plan de beneficios por retiro de contribución definida, mediante el cual la entidad y los empleados efectúan aportes a un fondo de pensiones administrado por varias instituciones especializadas, y autorizadas por el Gobierno de Ecuador, las cuales son responsables conforme a la Ley de Sistema de Ahorro para Pensiones, del pago de las pensiones y otros beneficios a los afiliados a ese sistema. Por lo tanto, la entidad únicamente es responsable de efectuar los aportes conforme a la Ley, recayendo la responsabilidad del mantenimiento de dicho plan en la

Administradora de Fondos de Pensiones correspondiente, lo que no genera compromisos adicionales relacionados con la suficiencia de los aportes para el mantenimiento de dicho plan.

SEGMENTOS DE OPERACIÓN

24. La entidad presentará en su estado de resultados, la información relacionada tanto con los ingresos ordinarios, como el costo de ventas de tales ingresos, de forma separada en "segmentos de negocio%.

ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

25. La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la entidad realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos de los activos y pasivos, la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros así como los ingresos y gastos por el año informado.

Los activos y pasivos son reconocidos en los estados financieros cuando es probable que futuros beneficios económicos fluyan hacia o desde la entidad y que las diferentes partidas tengan un costo o valor que puede ser confiablemente medido;

Si en el futuro estas estimaciones y supuestos, que se basan en el mejor criterio de la Administración a la fecha de los estados financieros, se modificaran con respecto a las actuales circunstancias, los estimados y supuestos originales serán adecuadamente modificados en el año en que se produzcan tales cambios.

INMOCANADA CIA. LTDA.

DETALLE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ACTIVO CORRIENTE

Al final del periodo fiscal 2013, en la cuenta **Caja** se obtuvo un total de $485,12 USD, que representa un 0.05% del total de activos, este monto es de disponibilidad inmediata con el fin de cubrir gastos menores de la empresa.

Al final del periodo fiscal 2013, en la cuenta **Bancos** se obtuvo un total de $56.854.08 USD y se distribuyen por entidad financiera de la siguiente manera: Banco Pichincha Cta. Cte. 1876 con $31.699,44; Banco Pichincha Cta. Cte. 1879 con $7.524,66 y Banco del Pacífico Cta. Cte. 600 con $17.629,98, que representa el 6.14% del total de activos de la empresa. Estos saldos son provenientes de los pagos anticipados por parte de los clientes por la adquisición de los inmuebles, valores destinados a las obras que están en proceso.

A lo largo del periodo contable 2013, la cuenta **Anticipo a proveedores** asciende a un total de $178.336,33 USD. Estos anticipos representan el 19,31% del total de los activos. Valor que se cancela con el fin de reservar la materia prima necesaria para el normal desarrollo y continuidad de los proyectos de la empresa y que se justificarán con las respectivas facturas.

Al final del periodo fiscal 2013, en lo que corresponde a las **Cuentas por cobrar socios** esta tiene un total de $2.760,00 USD, que para la empresa representa un 0,37%, estos valores están previstos ser cobrados en el periodo contable 2014.

Al final del periodo fiscal 2013, en la cuenta **Anticipo impuesto a la renta** asciende a un total de $494,66 USD, el mismo que representa un 0.05% de activos. Valor que se cruzará con el impuesto causado del anticipo del impuesto a la renta del periodo contable 2014.

INMOCANADA CIA. LTDA.

A lo largo del periodo contable 2013, en la cuenta **Inventarios de Productos en Proceso** presenta un monto de $367.305,12 USD, que representa el 39,66% de los activos. Distribuida en la ejecución de dos proyectos de la siguiente forma:

PROYECTO EIFFEL CENTER $ 311.142,57

COSTOS DIRECTOS $234.913,16

OBRA PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	10129,27
EQUIPAMIENTO Y SEGURIDAD INDUSTRIAL (Para todo el Proyecto)	18531,61
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y CONSTRUCCIÓN DE MUROS	114279,57
ESTRUCTURA	80871,54
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, DE VENTILACIÓN Y CONTRAINCENDIOS	382,49
GENERALES DE OBRA	10718,68

COSTOS / GASTOS INDIRECTOS $76.229,81

ESTUDIOS	10500,16
HONORARIOS	31220
PUBLICIDAD, PRENSA Y VENTAS	22526,74
TASAS E IMPUESTOS	11101,29
COSTOS ADMINISTRATIVOS	682,66
FINANCIEROS	198,96

PROYECTO STRADIVARIUS $ 56.162,55

COSTOS DIRECTOS $426,78

OBRA PRELIMINARES (INCLUYE MATERIAL Y MANO DE OBRA)	17,49
GENERALES DE OBRA	409,29

COSTOS / GASTOS INDIRECTOS $55.735,77

ESTUDIOS	12360,07
PUBLICIDAD, PRENSA Y VENTAS	5077,87
TASAS E IMPUESTOS	38297,23
FINANCIEROS	0,6

ACTIVO NO CORRIENTE

Al final del periodo fiscal 2013, en lo que compete a los activos no corrientes únicamente se dispone de la cuenta **PPE Terrenos** por un valor total de $320.000,00 USD, este representa el 34,55% de los activos.

PASIVO CORRIENTE

En el ejercicio fiscal 2013, en la cuenta **Proveedores locales** asciende a un total de $10.465,31USD, valor que corresponde a un 1,13% del endeudamiento de la empresa.

Al final del periodo contable 2013 en la cuenta **Retención en la fuente por pagar** Esta haciende a un total de $ 699,04 USD, este valor representa un 0.08% de los pasivos de la empresa.

Al final del periodo contable 2013, en la cuenta **Retención IVA por pagar** presenta un valor de $61,39 USD, que le corresponde un 0,01% del pasivo.

Al finalizar el periodo fiscal 2013, la cuenta **Anticipo clientes** presenta un monto de $ 490.232,05 USD valor que representa un 52,93% del pasivo de la empresa. Estos anticipos corresponden a pagos realizados de clientes del Proyecto Eiffel Center por un valor de $487.232,05 y clientes del Proyecto Stradivarius por $3.000,00.

Al final del periodo contable 2013, en **Otras cuentas por pagar** tenemos un monto total de $424.452,72 USD, que representa el 45,83% de pasivos.

PASIVO NO CORRIENTE

En el periodo fiscal 2013, la empresa no ha incurrido en endeudamiento alguno a largo plazo.

PATRIMONIO

En el periodo fiscal 2013, el **Capital suscrito y asignado** es de $400,00 USD, cuyo valor ha sido acordado por los accionistas de la empresa.

INMOCANADA CIA. LTDA.

Al finalizar el periodo contable 2012, la empresa obtuvo una pérdida de $-75,20, por lo que al final del periodo contable 2013 se presenta la cuenta **Pérdidas Ejercicios Anteriores** por $-75,20 USD.

Atentamente,

Verónica Gualavisí
CONTADORA

Inmo Canadá