

**INMOSPONDYLUS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE**  
**DEL 2013**

**DATOS DE LA EMPRESA**

**1.- INFORMACION GENERAL**

**RAZON SOCIAL:** INMOSPONDYLUS S.A.

**FECHA DE CONSTITUCION:** 23-10-2012

**FECHA DE INSCRIPCION:** 05-11-2012

**CONFORMACION JURIDICA:** SOCIEDAD ANONIMA

**NACIONALIDAD Y DOMICILIO LEGAL:** ECUATORIANA- PUEBLO LOPEZ

**OBJETO SOCIAL:** ADQUISICION, ENAJENACION, TENENCIA

**ADMINISTRACION Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES**

**RUC:** 1391796407101

**CAPITAL SOCIAL:** \$5000.00

**ACCIONISTAS**

**CALDERON FLORES CARLOS LUIS:** 50%

**CALDERON FLORES VICTOR HUGO:** 50%

**DIRECCION ADMINISTRATIVA:** Calle Tercera Ciudadela Andrade diagonal a la Universidad Estatal del Sur

**DIRECCION DE LA PLANTA:** Calle Tercera Ciudadela Andrade diagonal a la Universidad Estatal del Sur

**REPRESENTACION LEGAL Y ADMINISTRACION:** La Representación Legal Judicial, Extrajudicial y Administrativa, está a cargo del Gerente General de forma individual o conjunta con el Presidente, quien en ausencia se le sustituye por el Presidente de la Compañía. Actualmente se desempeñan en los cargos las siguientes personas:

**Presidente:** Sr. Calderón Flores Carlos Luis

**Gerente General:** Sr. Calderón Flores Víctor Hugo

**Dirección Electrónica E-MAIL:** victorhugocalderon48z@yahoo.com

**CELULAR:** 0997417358

## **2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

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

### **2.1 Bases de Presentación**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el criterio del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables, que deben ser aplicadas de conformidad con el juicio razonable de la Gerencia General al momento de determinar las políticas contables.

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

- Por la Gerencia General para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General.
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se continúan principios contables y criterios de valoración de los activos como eigenvalues aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2012.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de Diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

### **2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**

#### **Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 08 Q ICI 004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año. Resolución No. 08 G DSC 010 del 21 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 405 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC ICI CPAIFRS G 11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en

el Registro Oficial N.º 555, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

**Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF":** los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no supone un esfuerzo material en los estados financieros de la empresa en el momento de la aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES en el período 2013, año de su Constitución, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los correspondientes al 31 de diciembre del 2013.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2012, para las empresas PYMES del tercer grupo.

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.
- La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables ecuatorianos NEC a las NIIF se presenta en la Nota N.º 3.

## **2.3. Moneda**

### **a. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos por ser la moneda de uso legal en el Ecuador y del entorno económico principal en que la empresa opera.

### **b. Transacciones y saldos (Esta nota incluye cuando la empresa tenga operaciones con distinta moneda a la funcional con la que opera)**

Esta Nota no aplica a la empresa por realizar transacciones comerciales solo en moneda dólar.

## **2.4. Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente General, hasta ser ratificada posteriormente por la Junta General de Accionistas que se reúne para su conocimiento y aprobación.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (ver Nota 4.4)
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, Planta y Equipo.
3. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados. (ver Nota 4.10)

## **2.5. Información referida al ejercicio 2012**

No se registra información del 2012 por no tener actividad cuantitativa en el ejercicio anterior.

## **2.6. Periodo Contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y las Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

## **3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2012**

La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 (a) y (b) que se aplican a los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyen:

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable.
- b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su estado de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:
  - La fecha de transición a esta NIIF; y
  - El final del último periodo presentado en los Estados Financieros emitidos antes recientes de la empresa determinado con las normas NEC.

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2012 y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los emitidos al 31 de diciembre del 2012.

Esta norma no aplica para la Compañía por las razones anotadas.

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

1. Deterioro del valor de los Instrumentos Financieros medidos al costo. (Sección 11 p.21) cuando existe evidencia de deterioro de los valores por cobrar el importe de estas cuentas se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los Estados Financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de la cuenta por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. Ajuste realizado en el periodo de transición, con efecto retroactivo, en la

Patrimonio, en periodos posteriores el ajuste por deterioro se registrará en resultados. La empresa no requiere realizar este ajuste debido a que se ha calificado la cartera como de insignificante riesgo de incobrabilidad, con expectativa de cobro de 100%, lo que evidencia eficiencia y confianza en sus políticas de recuperación de cartera.

2. **Propiedad, Planta y Equipo (Sección 2)** - Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. 50 ICI CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como opción aludida, en el caso de los bienes inmuebles. La empresa posee bienes inmuebles (terrenos), podrá medirse a su valor razonable o revalor, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en el avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. La empresa ha adoptado el criterio del costo. Sin embargo la norma permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable, en la adopción por primera vez. En este caso la empresa no ha revalorizado ningún activo de su propiedad, considerando el periodo de construcción e inicio de actividades, manteniendo todos los activos a su costo de adquisición.

3. **Inventarios (Sección 27)**, Deterioro del valor de los inventarios, cuando se vendan menos costos de terminación y venta, la empresa no evidencia deterioro del valor de los inventarios debido a que estos se encuentran mantenidos dentro de normas conservación, calidad y costo razonable, una vez que se han realizado un ajuste para determinar su real costo promedio ponderado.

4. **Activos Intangibles (Sección 18)**.- **Gastos pre-operativos** - reconocimiento de un activo intangible es el proceso de incorporar en los Estados Financieros de una partida que cumple con la definición de activo, pasivo, ingreso o gasto cuando: a) es probable que cualquier beneficio económico futuro, fluya a favor de la entidad; b) la partida tenga un costo que pueda ser medido con fiabilidad. La empresa considera que los gastos pre – operacionales son gastos incurridos contabilizados en el activo y que no generaran beneficios futuros, registrando los gastos pre-operacionales con efecto retrospectivo en el Patrimonio.

5. **Beneficios a empleados (Sección 28 – NIC 19)**, Esta norma distingue dos tipos de planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.  
Un plan de prestaciones definidas es un plan de pensiones que no es un plan de aportaciones definidas.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

La empresa solo reconocerá dentro del Balance General la cuenta Provisión, que es el valor proyectado por obligaciones laborales contingentes contemplado dentro del marco legal tributario y laboral, y sobre los mismos aún no se ha realizado ningún cálculo.

## **3. PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2013, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

### **3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen 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, los sobregiros bancarios; en el balance se presentan en el pasivo corriente; para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

### **3.2. Activos Financieros**

#### **3.2.1. Clasificación**

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados; b) Otras cuentas por cobrar relacionadas; c) Otras cuentas por cobrar; d) Provisión cuentas incobrables. Esta última no ha sido realizada por considerar que se mantiene una cartera saludable.

#### **Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales**

La empresa no registra valores de cuentas por cobrar.

#### **Provisión por cuentas incobrables**

La empresa no realiza esta provisión por lo anotado anteriormente.

### **3.3. Inventarios**

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio.

### **3.4. Propiedad Planta y Equipo**

Los bienes comprendidos en propiedad planta y equipo, de uso propio, se reconocen registrados a su costo de adquisición, más todos los costos asociados para su instalación y funcionamiento en sitio, menos la depreciación acumulada. Si existe pérdida de valor por deterioro, esta será registrada conforme a los procedimientos establecidos para el efecto.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento en la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

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, en el caso del terreno, este está exento de revalorización por el impacto de variables socioeconómicas, más la depreciación por no cumplir con los parámetros de obsolescencia.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalentes a los porcentajes de depreciación establecidos en la LORTI y su Reglamento para los diferentes elementos, como son:

| Concepto                           | Vida útil |
|------------------------------------|-----------|
| Edificios                          | 20 años   |
| Instalaciones                      | 10 años   |
| Muebles y Enseres                  | 10 años   |
| Máquinas y Equipos                 | 10 años   |
| Equipo de Computación              | 3 años    |
| Vehículos y Equipos de Transportes | 5 años    |

### 3.4. Activos Intangibles

#### **Programas informáticos**

Los costos asociados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto a medida que se incurre en los mismos. Los gastos incurridos en la adquisición de programas informáticos por la empresa se reconocen como activos intangibles.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas que no superen los cinco años.

### 3.5. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

La empresa no registra pasivos de esta naturaleza.

### 3.7. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (menos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La empresa no mantiene créditos vigentes de corto, mediano o largo plazo.

### 3.8. Obligaciones con Accionistas

Representan los valores que los Accionistas han ingresado a la Compañía como una fuente de financiamiento de sus operaciones:

#### **Impuesto a las Ganancias**

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende el valor del IIG generado y el valor del AIG calculado y pagado si este es superior.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor 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, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 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, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones establece que el impuesto a la Renta será de 22% en el 2013.

### **3.9. Beneficios a los empleados**

Los empleados y trabajadores gozan de todos los beneficios determinados por la legislación laboral de acuerdo a las categorías determinadas.

### **3.10. Provisiones**

El pasivo reconocido en el balance (Provisiones) representa obligaciones futuras contingentes que se puedan generar y que serán registradas de conformidad a la legislación tributaria y laboral vigente. No existe este registro por cuanto en un futuro generado este riesgo.

### **3.11. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrega final de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio; el ingreso se registra a valor neto considerando los descuentos, comisiones o devoluciones que otorgue la compañía.

### **3.12. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son registrados a costo histórico, basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos al momento en que se genera el uso o recepción de un bien o servicio, independiente de la fecha de pago.

### **3.13. Participación a trabajadores**

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

#### **Patrimonio**

El Capital Social de la compañía está constituido por 800 Acciones de valor nominal de un dólar cada una, ordinarias, nominativas y liberadas.

### **3.14. Principio de Negocio en Marcha**

Los estados financieros han sido elaborados sobre la base de empresas en funcionamiento, y que continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, evitando riesgos de liquidar o de reducir de forma significativa sus operaciones.

### **3.15. Estado de Flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se señalan los siguientes exponentes:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el negocio nuclear, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión, o de financiación.

- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo, en el caso que así que.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por estos, Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

### 3.16. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de multa por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias fiscales que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

## 4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas establecidas en la Ley, el Código Social y Reglamentos pertinentes, cuyo cumplimiento y aplicación está a cargo del Presidente y Gerente.
- Se actualizan políticas de conocimiento Monico y capacitación suficientes para asegurar una gestión eficaz.
- Se desarrollan y aplican medidas de control de calidad necesarios para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

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

- **Política de calidad:** La empresa mantiene controles estrictos en todo el Flujo de Proceso con el objeto de garantizar la calidad de productos y la satisfacción del cliente.
- **Política Jurídica:** No se evidencian conflictos jurídicos ni en el campo laboral ni en el tributario o cualquiera de otra naturaleza. Como política preventiva la empresa cuenta, a partir de la nueva administración y de la conformación del paquete accionario con nuevos Accionistas que han adquirido el 100% de Acciones, con asesores jurídicos propios, y procura que sus operaciones se desarrollen siempre dentro del marco legal establecido.
- **Política de seguros:** La empresa no cuenta con la cobertura de seguros para eventuales siniestros de sus instalaciones o deterioro de productos. Se ha sugerido realizar las prevenciones del caso contratando el aseguramiento sobre ellos y otros riesgos.

- **Política de RRHH:** La empresa cumple con el código laboral y disposiciones del Ministerio del Trabajo. Se está elaborando el Reglamento de Trabajo y de Seguridad Industrial.

#### **5. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO INFORMADO**

Entre el 31-12-2013 y la fecha de emisión de los Estados Financieros que se adjuntan, no se han producido hechos relevantes que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

#### **APROBACION DE CUENTAS ANUALES**

Los Estados Financieros, han sido aprobados por la Asamblea General por fecha 20-02-2014, y serán conocidos y sometidos a consideración de los señores Accionistas en la fecha que se reúna la Junta General de Accionistas para decidir sobre los mismos y los respectivos Informes de Gerente General y Comisario. A estos documentos les acompañan: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cuentas en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y las presuntas Notas a los Estados Financieros.



Sr. Calderón Flores Victor Hugo  
**GERENTE GENERAL**  
**INMOSPONDYLUS S.A.**