

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2.013

INMOVELASCO S. A.

RUC 0992813199001

1. Información General.

La Compañía INMOVELASCO S. A., es una compañía anónima constituida en el Ecuador, domiciliada en la ciudad de Guayaquil: Ciudadela La Atarazana, calle Av. De las Américas No. 222 y Cosme Renella, Edificio el Bucanero Planta Baja Oficina 8, se constituyó según Resolución No. SC.II.DJC.G.13.000.2577 de la Superintendencia de Compañías de Abril 30 del 2.013, y se inscribió en el Registro Mercantil de Guayaquil el 8 de Mayo del 2.013, con un Capital Social inicial de US\$20.000,00, Registro Mercantil No. 8.733. Identificada con Registro Único de Contribuyentes No. 0992813199001, por el Servicio de Rentas Internas, y bajo el expediente No. 169935 de la Superintendencia de Compañías.

LA COMPAÑÍA INMOVELASCO S. A., tiene como objeto social:

- ❖ Actividades de Diseño y Construcción de Bienes Inmuebles, como Edificios, Casas y Conjuntos Habitacionales.

2. Bases de Presentación y Marco Regulatorio.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y adoptadas para su utilización en Ecuador, a partir del año 2.012. La responsabilidad es de los administradores de la entidad, quienes requieren efectuar ciertas estimaciones contables, mismas que para su aplicación requieren su juicio.

Los estados financieros se presentan en dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's para Pymes).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2.013.

3. Políticas Contables

3.1. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes; aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y; no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

3.2. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias - bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. Para nuestro caso el saldo de esta cuenta es:

Saldo al 31 de Diciembre del 2.013:

<u>Bancos</u>		US\$577.669,85
Bolivariano Cta. Cte. 526498-0	US\$576.087,80	
Guayaquil Cta. Cte. 1114659-7	US\$ 1.582,05	
	Suman	US\$577.669,85

Activos Financieros

En este rubro se incluyen las Cuentas por Cobrar de Clientes Locales, así como las Otras Cuentas por Cobrar, con vencimientos igual o inferior a 12 meses. Para nuestro caso, el saldo es 0.

3.3. Inventarios

En este rubro se incluyen las compras de Terrenos y Propiedades, mismas que servirían para comercializar y que de acuerdo a la norma contable vigente, se la debe incluir en esta cuenta. El saldo a la fecha es 0.

3.4. Activos por Impuestos Corrientes

En este rubro se incluyen los anticipos de Impuestos Pagados con créditos al Impuesto a la Renta de fin de año, como también el pago del Anticipo. Para nuestro caso, la Compañía INMOVELASCO S. A., de acuerdo a nuestra normativa local, está obligada a cumplir con esta obligación, después de cumplir el segundo año de operación efectiva. Para nuestro caso, el saldo actual de la cuenta es 0.

4. Propiedades, planta y equipo

Las partidas de Propiedades, Planta y Equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. De la misma forma, en virtud de que la compañía en la actualidad no posee Activos Fijos, su saldo es 0.

5. Deterioro del valor de los activos.

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las Propiedades, Plantas y Equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido

ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Para nuestro caso, no han existido deterioros, por lo que consideramos que al deducir de su valor en libros, el valor de la depreciación, mediante el método lineal, es el más acertado a nuestro valor real asentado en nuestros libros.

6. Impuesto a las Ganancias.

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. La Administración Tributaria emitió la NAC – DGECCGC12-00009 el 24 de Mayo del 2.012, donde no reconoce gastos de años anteriores a ser considerados en ejercicios futuros. **INMOVELASCO S. A.**, es una empresa que se constituyó el año 2.013, no habiendo tenido operaciones, tampoco utilizó ajustes a efectos de implementar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF's Pymes, respecto del impuesto a las Ganancias, por lo que no ha requerido implementar ningún tipo de ajustes a esta cuenta.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan

sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

7. Activos No Corrientes o Largo Plazo.

En esta cuenta constan las inversiones que por motivos de liquidez, las compañías invierten en una de las instituciones bancarias con las que trabajan. También suelen contabilizarse las Cuentas y Documentos por Cobrar a Largo Plazo o vencimientos superiores a los 12 meses. Para nuestro caso, tenemos las Propiedades de Inversión, la cuenta Terrenos, misma que se contabilizó la Adquisición de 1 Terreno, denominado Lotización Fundo "Manglero", ubicado en el cantón Samborondón, Provincia del Guayas, con una superficie total de 9.900 metros cuadrados.

Saldo de la Cuenta Terrenos al 31 Diciembre del 2.013:

Propiedades de Inversión

Terrenos

Lotización Fundo "Manglero" 9.900 m2	US\$1'408.119,18
Suman	US\$1'408.119,18

8. Clasificación de los pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

Para el caso de la Compañía INMOVELASCO S. A., los Pasivos Corrientes, aquellos con vencimientos iguales o inferiores a 12 meses, están constituidos por los siguientes rubros:

Saldo de la Cuenta Pasivos Corrientes al 31 Diciembre del 2.013:

<u>Cuentas por Pagar – Accionistas</u>	US\$ 901.865,80
Jorge Antonio Velasco Morán	US\$ 4.000,00
Consorcio Inmobiliario Velasco S. A. CONVEL	US\$ 897.865,80

<u>SRI</u>	US\$ 2.306,29
Declaración de Retenciones de IVA y Rentas Diciembre/2.013	

<u>ANTICIPO DE CLIENTES</u>	US\$1'061.950,07
Miryam Granados	US\$ 58.600,00
Oscar Dunn	US\$ 20.000,00
Joaquín Zevallos	US\$ 10.000,00
Cristina Maldonado Abad	US\$ 38.551,81

Maria Daniela Iturralde Baquerizo	US\$	60.025,81	
Juan Carlos Servigón Caballero	US\$	44.891,00	
Zoila Intriago	US\$	10.000,00	
Sebastián Gabriel Llado Holguín	US\$	64.687,60	
Dennis Alvarado	US\$	10.000,00	
Panchita de Huertas	US\$	10.000,00	
Carolina Rendón	US\$	30.000,00	
Fernando Calderón	US\$	10.000,00	
José Moscoso	US\$	10.000,00	
Diana Granda	US\$	10.000,00	
Pilar Vargas	US\$	10.000,00	
Mariane Elizabeth Fnz Sala	US\$	80.136,32	
Alvaro Federico Galvis Acosta	US\$	34.151,12	
Roberto Ricaurte Rumacher	US\$	42.409,97	
Bocergaes S. A.	US\$	86.832,78	
Luis Carlos Hidalgo Carrión	US\$	16.000,00	
Jaime Andrés Marcet Ortega	US\$	46.503,60	
Mercedes Roca Pereira	US\$	61.704,92	
Patricia Looz Martínez	US\$	10.000,00	
Leyla Paola Ordoñez Ruiz	US\$	18.000,00	
Juan Francisco Camacho Frías	US\$	24.898,92	
Sixta Hinojroza Briones	US\$	10.000,00	
Laburo S. A.	US\$	10.000,00	
Marcela Silva Díaz	US\$	10.000,00	
Artifex S. A.	US\$	5.000,00	
Antonio Velasco Morán	US\$	34.553,22	
María Cornejo Franco	US\$	41.000,00	
Proponcorp S. A.	US\$	25.000,00	
	SUMAN		US\$1'061.950,07
<u>Provisiones</u>			US\$ 400,00
Impuestos Municipales			
	Suman		US\$1'966.789,03

8.1. Cuentas y Documentos por Pagar

Este rubro está compuesto por nuestros proveedores de bienes y servicios locales, mismos que al cierre del ejercicio económico mantienen un saldo de 0.

8.2. Obligaciones con Instituciones Financieras

En esta cuenta registramos aquellas Obligaciones que mantenemos con ciertas Instituciones Bancarias Locales, con vencimientos iguales o inferiores a 12 meses. El saldo es 0, por cuanto nuestra compañía no tiene préstamo vigente con ninguna de las instituciones financieras del medio, ni privadas, ni públicas.

8.3. Cuentas por Pagar Diversas.

En esta cuenta registramos todos aquellos acreedores de bienes y servicios, mismos que sus vencimientos son iguales e inferiores a 12 meses, y su saldo está en 0.

8.4. Cuentas por Pagar Largo Plazo.

En esta cuenta registramos las compras de Terrenos o Propiedades que pudiéramos obtener de acuerdo a nuestra actividad, la porción a Largo Plazo, con vencimientos a 24 y 36 meses, de acuerdo a lo convenido con las respectivas entidades. Para nuestro caso, el saldo de esta cuenta es 0.

9. Capital Social

El capital social de la compañía está representado por acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$1,00 cada una, y se clasifican como una cuenta dentro del patrimonio neto. Los accionistas de la Compañía INMOVELASCO S.A., a la fecha, son los siguientes:

1) Ing. Antonio Carlos Velasco Astudillo, por sus propios derechos, es propietario de 10.200 Acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$1,00 cada una; y 2) Jorge Antonio Velasco Morán, por sus propios derechos, es propietario de 9.800 Acciones ordinarias nominativas e indivisibles de US\$1,00 cada una.

10. Reservas

Para nuestro caso, en este rubro registramos la Reserva Legal, misma que de acuerdo a nuestra normativa es del 10% de la Utilidades Líquidas anuales pero en ningún caso superior al 50% del Capital Social. Por no haber tenido, dentro del año 2.013 operatividad, no se ha registrado ningún movimiento en esta cuenta.

11. Resultados del Ejercicio.

Como podemos observar en este rubro consta el Resultado obtenido de la gestión del ejercicio económico 2.013, mismos que después de haber efectuado el pago de ciertos gastos menores, asciende a la cantidad de US\$ 733,13.

12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

13. Costos y Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por la Administración Tributaria y amparados en el Reglamento de Comprobantes de Ventas y de Retención vigentes, y que sean del giro del negocio.

14. Registros contables y unidad monetaria.

Los registros contables de la Compañía INMOVELASCO S.A., se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador. Las transacciones en una moneda distinta se consideran transacciones en "moneda extranjera", de acuerdo a lo establecido en la sección 30, Efectos de las Variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, y se contabilizan en su moneda funcional al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación. Para nuestro caso, no existen este tipo de transacciones, ya que operamos localmente, con entidades locales en su mayoría.

Al cierre de cada ejercicio los saldos de balance de las partidas monetarias en moneda extranjera se valoran al tipo de cambio vigente a dicha fecha y las diferencias de cambios que surgen de tal valoración se registran en las cuentas de resultados del periodo en que se producen.

En caso de ser necesario presentar estados financieros en moneda distinta a la funcional, se efectuará de conformidad con esta norma, el siguiente procedimiento:

Activos y Pasivos a la tasa de cambio vigente a la fecha de los Estados de Situación Financiera, y los ingresos y gastos a la tasa de cambio promedio vigente durante el cierre del periodo presentado, es decir, las cifras comparativas de los Estados de Situación Financieras con los Estados de Resultados Integrales.

De acuerdo a la normativa vigente, la Junta de Socios y Accionistas, como máxima Autoridad, es la encargada de aprobar previamente, los Estados Financieros, mismos que serán presentados en conjunto, y que a partir del año 2.012, están compuestos por:

- a) Estado de Situación Financiera;
- b) Estado de Resultados Integrales;
- c) Estado de Cambios en el Patrimonio;
- d) Estado de Flujos de Efectivos; y
- e) Notas a los Estados Financieros.

15. Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas. Así mismo, a partir del próximo Ejercicio Económico, se efectuarán los respectivos Estudios Actuariales, mismos que servirán para actualizar los rubros de Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio.

16. Hechos Posteriores.

Hasta la presentación de los Estados Financieros no han existido hechos relevantes que puedan ser presentados en estas Notas. Sin embargo toda la parte tributaria y societaria se encuentra al día.

Por su atención, les anticipo mi agradecimiento.



Ing. Antonio Velasco Astudillo
GERENTE GENERAL
INMOVELASCO S. A.



C. P. A. David Maridueña Vargas
CONTADOR
Reg. # 0.18633