

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

**INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

ACTIVOS	NOTAS	2013	2012
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo		0,00	4.833,52
Cuentas por Cobrar	3	13.221,90	2.706,75
Gastos Anticipados y otras cuentas por cobrar	4	203.705,64	34.757,55
Total activos corrientes		<u>216.927,54</u>	<u>42.297,82</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDADES Y EQUIPO			
Instalaciones	5	121.430,36	
Muebles y Enseres		0,00	85.772,51
Maquinaria y Equipo		0,00	4.642,68
Total		<u>121.430,36</u>	<u>13.130,30</u>
Menos depreciación acumulada		-44.848,71	-37.890,22
Propiedades y equipo, neto		76.581,65	65.655,27
Impuestos Diferidos		0,00	633,88
TOTAL ACTIVOS		<u>293.509,19</u>	<u>108.586,97</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiros bancarios		0,00	0,00
Obligaciones bancarias		870,37	0,00
Cuentas por pagar	6	35.603,61	7.847,34
Participación Trabajadores	7	5.467,65	0,00
Impuesto a la renta	8	8.414,53	0,00
Gastos Acumulados y otras cuentas por pagar	9	55.474,79	86.173,38
Total Pasivos corrientes		<u>105.830,95</u>	<u>94.020,72</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones de Largo plazo		183143,19	0
Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio		4.480,00	4.480,00
Total Pasivo no Corriente		<u>187.623,19</u>	<u>4.480,00</u>
Total Pasivos		<u>293.454,14</u>	<u>98.500,72</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social		400,00	400,00
Aporte Futuras Capitalizaciones		0,00	32.600,00
Reserva Legal		2.573,26	2.573,26
Otras Reservas		1.095,23	1.095,23
Utilidades Retenidas		-26.582,24	57.483,54
Utilidad del Ejercicio		22.568,80	-84.065,78
Total Patrimonio de los accionistas		<u>55,05</u>	<u>10.086,25</u>
Total Pasivo y Patrimonio		293.509,19	108.586,97

Ver nota a los estados financieros

Andres Morawski
Gerente General

Ramiro Sánchez Castro
Contador General

ESTADO DE RESULTADOS

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA. ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2013

	Notas	2013	2012
Ventas netas		265.313,38	77.672,75
Costo de Ventas		0,00	0,00
Margen Bruto		265.313,38	77.672,75
Gastos de Administración y Ventas		228.862,40	109.461,54
Utilidad Operacional		36.450,98	-31.788,79
OTROS GASTOS:			
Intereses pagados			
Pérdida en venta de activos fijos			
Otros gastos, neto			
Total		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Utilidad antes de Participacion a Trabajadores e Impuesto a la Renta		36.450,98	-31.788,79
MENOS:			
Participación a Trabajadores	7	-5.467,65	0,00
Impuesto a la Renta	8	-8.414,53	0,00
Total		<u>-13.882,18</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD NETA		22.568,80	-31.788,79

Ver nota a los estados financieros



Andres Morawski
Gerente General



Ramiro Sánchez
Contador General

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

METODO DIRECTO

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	262.807,28	
Pagado a proveedores y empleados	(432.486,46)	
Intereses recibidos	8,49	
Intereses pagados	(1.291,52)	
15% participación trabajadores	-	
Impuesto a la renta	-	
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		(170.962,21)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compra de propiedades planta y equipo	(17.884,87)	
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-	
Compra de intangibles	-	
Producto de la venta de intangibles	-	
Documentos por cobrar largo plazo	-	
Compra de inversiones permanentes	-	
Compra de inversiones temporales	-	
Producto de la venta de inversiones temporales	-	
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(17.884,87)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	870,37	
Porción corriente deuda largo plazo	-	
Préstamos a largo plazo	183.143,19	
Aportes en efectivo de los accionistas	-	
Dividendos pagados	-	
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		184.013,56
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes		(4.833,52)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año		4.833,52
Efectivo y sus equivalentes al final del año		0,00

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta	36.450,98
Ajustes por:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	6.958,49
Provisión para cuentas incobrables	1.982,46
Provisión para jubilación patronal	-
Provisión para desahucio	-
Provisión para reparaciones mayores	-
Amortizaciones	633,88
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	-
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones temporales	-
Participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	-
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(12.497,61)
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	-
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-
(Aumento) disminución en inventarios	-
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	-
(Aumento) disminución en otros activos	(168.948,09)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	24.773,66
Aumento (disminución) en intereses por pagar	2.982,61
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	10.000,00
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(73.298,59)
Aumento (disminución) 15% participación trabajadores	-
Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	(170.962,21)

METODO INDIRECTO**INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)**

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta	22.568,80
Ajustes por:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	6.958,49
Provisión para cuentas incobrables	1.982,46
Provisión para jubilación patronal	-
Provisión para desahucio	-
Provisión para reparaciones mayores	-
Amortizaciones	633,88
(Ganancia) pérdida en venta de activos fijos	-
(Ganancia) pérdida en venta de intangibles	-
(Ganancia) pérdida en venta de inversiones intangibles	-
Participación trabajadores	5.467,65
Impuesto a la renta	8.414,53
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(12.497,61)
(Aumento) disminución en documentos por cobrar	-
(Aumento) disminución en intereses por cobrar	-
(Aumento) disminución en inventarios	-
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	-
(Aumento) disminución en otros activos	(168.948,09)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	24.773,66
Aumento (disminución) en intereses por pagar	2.982,61
Aumento (disminución) en anticipos de clientes	10.000,00
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(73.298,59)
Aumento (disminución) 15% participación trabajadores	-
Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	(170.962,21)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compra de propiedades planta y equipo	(17.884,87)
Producto de la venta de propiedades planta y equipo	-
Compra de intangibles	-
Producto de la venta de intangibles	-
Documentos por cobrar largo plazo	-
Compra de inversiones permanentes	-
Compra de inversiones temporales	-
Producto de la venta de inversiones temporales	-

Efectivo neto usado en actividades de inversión (17.884,87)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	870,37
Porción corriente deuda largo plazo	-
Préstamos a largo plazo	183.143,19
Aportes en efectivo de los accionistas	-
Dividendos pagados	-

Efectivo neto usado en actividades de financiamiento 184.013,56

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes (4.833,52)

Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año 4.833,52

Efectivo y sus equivalentes al final del año (0,00)

Andres Morawski
Gerente General

Ramiro Sánchez Castro
Contador General

1. Información General

La compañía fue constituida el 17 de septiembre de 1987, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador. La actividad principal de la compañía es lo siguiente: a) La compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. b) La compañía podrá realiza toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley, necesarios para cumplir su objeto principal. La Compañía tiene su domicilio en la ciudad de Quito, en las calles Barcelona E14-136 y Mallorca.

2. Resumen de Políticas contables significativas

a) Bases de presentación

Los estados financieros de la compañía por el ejercicio económico comprendido entre el 1ro. De enero de 2013 al 31 de diciembre 2013 se han elaborado de conformidad con las Normas

Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentadas en las unidades monetarias, en dólares de los Estados Unidos, que es la moneda funcional en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para la PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar políticas contables y que tengan relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecerán en notas adicionales, en el caso de que sean requeridas.

2.1. 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 demás notas explicativas. Los estados financieros serán preparados con base a las Normas Internacionales de Información Financiera Adoptadas en El Ecuador.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo:

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. El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista e inversiones financieras a la vista; altamente líquida y que pueden transformarse en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas por Cobrar:

Las cuentas por cobrar son registradas al monto según la factura. Las cuentas consideradas irreuperables son dadas de baja en el momento en que son identificadas. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen costo por intereses.

Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Propiedad, planta y equipo:

Se registran al costo de adquisición. El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, 10 para muebles y enseres e instalaciones, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a resultados.

Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio:

Se llevan a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por profesionales independientes y registrados en la Superintendencia de Compañías.

Provisiones para participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta:

Se constituyen de acuerdo con las disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y del 22% (23% para el año 2012) para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Ventas y Costo de Ventas:

Los ingresos por ventas y su costo son reconocidos como resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de los productos.

Gastos de Administración y Ventas:

El reconocimiento de los gastos se registra por el método del devengado cuando se reconocen.

3. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar se conforman de la siguiente forma:

	2013	2012
Cientes locales	15.245,84	2.748,23
Provisión para cuentas dudosas	(2.023,94)	(41,48)
Total	<u>13.221,90</u>	<u>2.706,75</u>

Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	2013	2012
Saldos al comienzo del año	41,48	14,00
Provisión del año	1.982,46	27,48
Bajas		
Saldos al fin del año	<u>2.023,94</u>	<u>41,48</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2013	2012
Anticipos de proveedores	182.700,79	10.300,00
Impuesto al valor agregado-IVA	565,68	7.673,91
Impuesto a la Renta	20.439,17	16.783,64
Total	<u>203.705,64</u>	<u>34.757,55</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	2013	2012
Saldo netos al comienzo de año	103.545,49	90.415,19
Adquisiciones	17.884,87	13.130,30
Ventas	0,00	0,00
Depreciación	(44.848,71)	(37.890,22)
Saldos netos al fin de año	<u>76.581,65</u>	<u>65.655,27</u>

6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	2013	2012
Proveedores Nacionales	35.603,61	7.847,34
Proveedores del Exterior Nacionales	0,00	0,00
Total	<u>35.603,61</u>	<u>7.847,34</u>

7. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades liquidadas o contables.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2013	2012
Saldos al comienzo del año	0,00	0,00
Provisión del año	5.467,65	0,00
Pagos efectuados	0,00	0,00
Saldos al fin de año	<u>5.467,65</u>	<u>0,00</u>

8. IMPUESTO A LA RENTA

a. Contingencias

De acuerdo con la legislación tributaria vigente aún está sujeta a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% (23% para el año 2012) sobre las utilidades sujetas a distribución.

De acuerdo con nuevas regulaciones se establece una reducción de la tarifa del impuesto a la renta de sociedades que se aplicará en forma progresiva en los siguientes términos: Durante el año 2011, la tarifa impositiva fue del 24%; para el año 2012 la tarifa impositiva es del 23% y a partir del año 2013, en adelante, la tarifa impositiva es 22%.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2013	2012
Utilidad según estados financieros	36.450,98	-31.788,79
Menos:		
Provisión de Trabajadores	5.467,65	0,00
Otras rentas exentas	0,00	0,00
Deducción especial por sueldos	0,00	0,00
Más:		
Gastos no deducibles	7.264,55	1.588,76
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0,00	0,00
Utilidad gravable	49.183,18	-30.200,03
Impuesto causado	8.414,53	0,00
Anticipo a liquidarse en el año	0,00	697,06
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>8.414,53</u>	<u>697,06</u>
Anticipo Calculado (1)	<u>3.159,34</u>	<u>831,09</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo; el 0.2% del patrimonio; 0.4% de los ingresos gravados y el 0.2% de costos y gastos deducibles.

Considerando que el anticipo a liquidarse en el año 2012 ascendió a US\$ 0,00 y que el impuesto causado al mismo año fue de US\$ 2.873,04, se cargó a resultados el mayor valor entre los dos, de acuerdo a lo determinado por el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2013	2012
Saldos al comienzo de año	(16.783,64)	0,00
Provisión del año	8.414,53	697,06
Pagos efectuados	0,00	0,00
Retenciones	(3.655,53)	(16.783,64)
Saldos al fin de año	<u><u>(12.024,64)</u></u>	<u><u>(16.086,58)</u></u>

9. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2013	2012
Beneficios Sociales	4.546,67	15,00
Impuesto al Valor Agregado - IVA y Retenciones	141,68	421,11
IESS por pagar	420,12	286,78
Anticipo de Clientes	30.000,00	80.000,00
Otras cuentas por pagar	20.366,32	5.450,49
Total	<u><u>55.474,79</u></u>	<u><u>86.173,38</u></u>
	55.474,79	86.173,38
	0,00	0,00

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- El capital social autorizado consiste en participaciones que en su totalidad suman \$400,00.

Reserva Legal.- La Ley de compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 25% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

11. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció en su artículo 2, disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del primero de enero de 2009.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

De acuerdo con este cronograma INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA., utilizará las NIIF'S PYMES a partir del 1 de enero de 2012, siendo el 1 de enero del 2011 su fecha de transición.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (8 de Marzo de 2014) no se han producido eventos que en opinión de la Administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros adjuntos.


Andrés Morawski
Gerente General


Ramiro Sánchez Castro
Contador General