

INMOBILIARIA  
VICTORIA C.  
LTDA.

2013

---

POR EL AÑO  
TERMINADO  
EL 31 DE  
DICIEMBRE  
DEL 2013

**INMOBILIARIA VICTORIA C. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

**1 Información General**

La Empresa "INMOBILIARIA VICTORIA C. LTDA." es una compañía con domicilio en la ciudad de Guayaquil, cuya dirección domiciliaria es la Av. Carlos Julio Arosemena, Km. 2,50 y Av. Las Morjas.-

INMOBILIARIA VICTORIA C. LTDA. se constituyó el 10 de Octubre de 1973, mediante escritura pública autorizada por el Notario Quinto de Guayaquil.-

Esta empresa, que tiene una trayectoria de 40 años de existencia, dentro de los cuales desde sus inicios se ha dedicado por completo a los trabajos relacionados con las actividades de compra, venta, edificación, arrendamiento, explotación y administración de bienes inmuebles.-

**2 Bases de presentación**

Los estados financieros de "INMOBILIARIA VICTORIA", se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Los Estados financieros de "INMOBILIARIA VICTORIA", están presentados en dólares americanos.

**3 Principales Políticas Contables**

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros son:

1.- Efectivo y equivalentes al efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.-

**3.- Inventarios**

Esta empresa no vende productos de consumo masivo ni tiene en inventario bienes o productos para la venta al público, ya que su actividad, como dijimos, es la compra, venta, edificación, arrendamiento, explotación y administración de bienes inmuebles.- De tal suerte que por la actividad que desarrolla este empresa no es necesario el empleo de inventarios.-

#### **4.- Propiedades, planta y equipo**

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Son registradas al costo y anualmente son depreciados mediante el método normal, de tal manera que al final del ejercicio el valor neto en libros será el costo menos su depreciación.-

##### **4.1.- Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada ejercicio, para verificar su real costo o valor, comparado con el que se registra en libros.-

La Compañía considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación en un 10%. La empresa tiene como bienes activos, un terreno y una bien mueble

#### **5.- Obligaciones Bancarias por Pagar.-**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor nominal, son obligaciones contraídas por la empresa para cubrir déficit de efectivos, necesarios para la continuidad de los contratos en ejecución.- Los plazos de estas obligaciones van desde los 90 hasta los 180 días, generan un costo financiero que se manda al gastos como parte de los egresos corrientes el ejercicio.-

#### **6.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Son registradas a su valor razonable y no tienen intereses.

#### **7.- Impuesto corriente**

Se basa en la utilidad gravable que registra al final del período. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 22 % sobre la utilidad neta, conforme lo determina el Código de la Producción y recaudada por el Servicio de Rentas Internas.-

#### **8.- Beneficios a empleados**

### **8.1.- Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

### **8.2.- Participación de trabajadores**

La Compañía reconoce en sus estados financieros (no consolidados) un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes, no afecta al patrimonio ni a los ingresos ni gastos, pero sí reduce la disponibilidad de efectivo.-

### **9.- Reserva Legal**

La empresa cumple con requerimiento de provisionar el 5% de las utilidades líquidas de cada ejercicio para incrementar su reserva legal, en la actualidad el valor de dicha reserva, ha superado largamente más del cincuenta por ciento que prevé la Ley de Compañías, por lo que a futuro ya no se hará más provisiones.-

### **10.- Costos y gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen, desaparecen al final del ejercicio al ser absorbidos por la cuenta Ganancias y pérdidas.-

### **11 Estimaciones y juicios contables críticos**

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), ha requerido que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.- En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron

basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

## 12.- Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio que los referidos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.- En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable del activo.- Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Si el importe recuperable es inferior al valor neto en libros del activo o unidad generadora de efectivo, se constituye la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a los resultados integrales.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

### 1. Descripción del Activo:

Propiedades, Planta y Equipo	
Terreno	101.384,18
<b>Total Propiedades, Planta y Equipo</b>	<b>101.384,18</b>

### 2. Descripción del Pasivo:

Composición:

Otras Cuentas por Pagar	
Prestamos accionistas	100.844,18
<b>Total Otras Cuentas por Pagar</b>	<b>100.844,18</b>

### 3. Descripción del Patrimonio

Capital Suscrito	420,00
Reserva Legal	120,00
<u>Total Patrimonio</u>	<u>540,00</u>

### **ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

#### 1. Prestación de servicios

No hay Prestación de Servicios por cuanto no hubo movimiento durante el periodo contable.

#### 2. Gastos de Operación

No hay Gastos por cuanto no hubo movimiento el periodo contable.

#### 14 Aprobación de Estados Financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General y autorizados para su publicación el lunes 25 de marzo del 2014.

#### 15 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 01 de enero del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**JORGE NUQUES COBO**  
CI: 0900725706

**CONTADOR**  
**SILVIA TORAL MENA**  
CI: 0910383892