

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones**

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 11 de febrero de 1971 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 12 de abril del mismo año. Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**Resumen de las principales políticas de contabilidad**

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009. Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012. En base a estos lineamientos, **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**, ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición, para lo cual ha procedido con la conversión a NIIF, en concordancia con esta nueva normatividad.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

**Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por la revalorización de maquinaria y equipo, vehículos y terrenos.

**Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**Uso de Estimaciones y Supuestos**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

**a) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos altamente líquidos.

**b) Propiedades y Equipos**

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<b>Activo</b>	<b>Tasas</b>
Instalaciones	10%
Maquinarias	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

## Políticas de Contabilidad Significativas

### Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

---

#### c) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

#### ➤ Beneficios a empleados

**Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

La compañía, no aplico esta exención en el año 2012 y por lo tanto el importe de todas las ganancias y/o perdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a la NIIF no incluyen este efecto.

**Participación a trabajadores.** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**d) Provisión para Impuesto a la Renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: año 2011 24%, año 2012 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

**e) Deterioro de activos**

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización.

Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

**f) Administración de Riesgos Financieros**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

• **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

• **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

• **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

# **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**

## **Políticas de Contabilidad Significativas**

**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

### **g) Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

### **h) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- **Venta de servicios.**-Los ingresos por alquiler de inmuebles se reconocerán en los resultados del periodo en que se devenga el servicio.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**i) Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**j) Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.**- Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.
- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.**- Despues del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están presentadas netas de provisión para cuentas dudosas, la cual es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, considerando, entre otros factores, la antigüedad de los saldos pendientes de cobro y sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementan más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su valor tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

El monto de la estimación anual se reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en el que se determina. La recuperación posterior se reconoce con crédito a los resultados del ejercicio en el que las condiciones que originaron su reconocimiento son superadas. Los criterios básicos para dar de baja contra dicha cuenta de valuación son: (a) agotamiento de la gestión de cobranza jurídica o administrativa, incluyendo ejecución de garantías, cuando corresponda; y (b) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

- **Baja de un activo financiero.**- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.
- **Pasivos financieros.**-Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**- Despues del reconocimiento inicial, el período de pago a proveedores es de 90 días promedio.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pactados.

- **Baja de un pasivo financiero.**- La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la misma.

**k) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia**

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendrá impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financieros, y se resumen a continuación:

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**2013**

**Normas internacionales emitidas aún no vigentes**

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

**NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros; pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

**Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)**

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014 y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

**NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32**

Estas modificaciones aclaran el significado del término "actualmente tiene un derecho legal de compensación" y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**CINIIF 21 Gravámenes**

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

**NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39**

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

**2012**

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inicien en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

<b>NIIF</b>	<b>Nombre</b>	<b>Vigente desde:</b>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

**I) Utilidad por participación**

La utilidad por participación se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las participaciones ordinarias para el número promedio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de participaciones en circulación.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012**

---

**1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	-	6,543
Bancos nacionales	103,799	16,543
<b>Total</b>	<b>103,799</b>	<b>23,086</b>

**2. Cuentas por Cobrar**

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	(1)	78.870
Anticipo a proveedores	(2)	15.171
Empleados	2.593	3.900
Compañías relacionadas	(Nota 15)	584.332
Impuestos fiscales por cobrar	142.988	134.175
Otras cuentas por cobrar	1.150	1.150
	<b>825.104</b>	<b>625.059</b>
Provisión para cuentas incobrables	(166)	(166)
<b>Total</b>	<b>824.938</b>	<b>624.893</b>

- (1) Incluye principalmente los valores por cobrar a clientes por US\$ 2,904 de Rodolfo Alvarado; US\$ 3,598 de Joaquín Caranqui; US\$ 2,007 de Silvia Giraldo; US\$ 6,320 de Angel Guapulema; US\$ 2,080 de Francisco Hall; US\$ 2,280 de Carlos Martínez; US\$ 3,504 de Clemencia Murillo; US\$ 3,841 de Luis Rea; US\$ 3,186 de Pompilio Silva entre otros.
- (2) Al 31 de Diciembre del 2012 incluye los saldos entregados como anticipos por US\$ 20,000 de Fideicomiso Ocean Suites por préstamos entregados; US\$ 150,000 de Gamaevent S.A., entre otros.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

**3. Propiedades y equipos**

Conformado por:

**2013**

	<b>COSTO</b>	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>NETO</b>		
				<b>US\$</b>	
<b>Propiedades y Equipos</b>					
Construcciones en curso	4,000		4,000		
Instalaciones	1,576	315	1,261		
Muebles y enseres	10,491	1,343	9,148		
Equipos de Oficina	6,132	1,226	4,906		
Equipos de computación	6,659	2,989	3,670		
<b>TOTALES</b>	<b>28,858</b>	<b>5,873</b>	<b>22,985</b>		

**2012**

	<b>COSTO</b>	<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>NETO</b>		
				<b>US\$</b>	
<b>Propiedades y Equipos</b>					
Construcciones en curso	4,000	-	4,000		
Terrenos y mejoras	4,138	-	4,138		
Instalaciones	1,576	158	1,418		
Muebles y enseres	5,764	314	5,450		
Equipos de Oficina	6,132	613	5,519		
Equipos de computación	6,659	792	5,867		
<b>TOTALES</b>	<b>28,269</b>	<b>1,877</b>	<b>26,392</b>		

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

El movimiento de Propiedades y equipos en el período fue como sigue:

COSTO	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	28,269	18,342
Adiciones	4,727	9,927
Ajustes	(4,138)	-
<b>Saldo final</b>	<b>28,858</b>	<b>28,269</b>
 <b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>		
Saldo inicial	1,877	550
Gasto del año	3,996	1,327
<b>Saldo final</b>	<b>5,873</b>	<b>1,877</b>

**4. Propiedades de Inversión**

Conformado por:

**2013**

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
	<u>US\$</u>		
<b><u>Propiedades de Inversión</u></b>			
Terrenos	5,577,757	-	5,577,757
Edificios	8,097,984	2,734,188	5,363,796
<b>TOTALES</b>	<b>13,675,741</b>	<b>2,734,188</b>	<b>10,941,553</b>

**2012**

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
	<u>US\$</u>		
<b><u>Propiedades de Inversión</u></b>			
Terrenos	5,545,412	-	5,545,412
Edificios	7,631,265	2,435,479	5,195,786
<b>TOTALES</b>	<b>13,176,677</b>	<b>2,435,479</b>	<b>10,741,198</b>

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

El movimiento de Propiedades de Inversión en el período fue como sigue:

COSTO	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	13,176,677	12,990,818
Adiciones	702,849	195,859
Ventas	(203,785)	(10,000)
Saldo final	<u>13,675,741</u>	<u>13,176,677</u>

**DEPRECIACIÓN ACUMULADA**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo inicial	2,435,479	2,092,734
Gasto del año	348,453	345,731
Ventas	(49,744)	(2,986)
Saldo final	<u>2,734,188</u>	<u>2,435,479</u>

**5. Otros activos a largo Plazo**

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>Derechos Fiduciarios</u></b>		
Inverplayas	(1) 1,612,455	1,612,455
Ocean Towers	(2) 448,668	448,668
Ocean Towers III	(3) 337,012	-
Ocean Hotel	25,000	25,000
Ocean Suites	(4) 200,402	200,402
	<u>2,623,537</u>	<u>2,286,525</u>
<b><u>Inversiones en Acciones</u></b>		
Pacific Bottling Company S.A.	724	724
Inmobiliaria Yelazar S.A.	400	400
Hogar Internacional S.A.	799	799
Vientonort S.A.	799	799
Inmobiliaria Boliche S.A.	400.00	400
Otros Activos Inversiones en NIIF	97,376	97,376
	<u>100,498</u>	<u>100,498</u>
Hotel del Mar (Aporte para futura capitalización) (5)	-	300,000
Total Activo a largo plazo	<u>2,724,035</u>	<u>2,687,023</u>

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

- (1) Corresponde a Fideicomiso Mercantil de Administración, por el bien inmueble ubicado a 3.5 Km. De la cabecera cantonal de Playas, en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A de la manzana 134 del sector 01, Solar 8.
- (2) Corresponde a fideicomiso inmobiliario para desarrollar la construcción de dos torres de departamentos de 72 unidades inmobiliarias cada una, ubicadas en los lotes 2 y 3 de 2.062,07 y 2.511,65 m<sup>2</sup> respectivamente.
- (3) Corresponde a fideicomiso inmobiliario para desarrollar la construcción de la tercera fase del Proyecto Inmobiliario Ocean Towers, Club, Hotel & Resort, consistente en una torre de departamentos de 72 unidades inmobiliarias a denominarse Torre "Mediterránea", a ubicarse sobre el lote 05, el cual tiene una dimensión de 2,855.86 m<sup>2</sup>.
- (4) Corresponde a fideicomiso inmobiliario integral por la construcción de un edificio de 63 suites con sus respectivos parqueos, ubicado en el Condominio Ocean Beach Club-Hotel Resort del Cantón Playas, provincia del Guayas.
- (5) Corresponde a valores por cobrar a Hotelmar S.A. originados por una cesión de crédito celebrada en Octubre 6 del 2011, que transfirió Alessa S.A. a Inversiones y Negocios Cía. Ltda. Por US\$ 300.000, quedando por pagar a Alessa S.A. dicho valor, y que en Diciembre 29 del 2011 mediante Acta de Junta de Accionistas de Hotelmar S.A. la compañía accionista Inversiones y Negocios Cía. Ltda. Acepta que estos valores sean reclasificados como aportes para futuras capitalizaciones. En el 2013, esta transacción fue reversada quedando como Cuenta por pagar a Alessa.

**6. Cuentas por Pagar**

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Proveedores	26,577	133,484	
Compañías relacionadas (Nota 14 ) (1)	3,865,568	4,304,460	
Obligaciones IESS	2,831	2,330	
Otras cuentas por pagar (2)	1,149,061	145,887	
<b>Total</b>	<b>5,044,037</b>		<b>4,586,161</b>

- (1) Incluye principalmente a valores por pagar al Sr. Estuardo Sánchez García por US\$ 150,000 y Alessa S.A. por US\$ 3,673,068 por concepto de préstamos, uso de software Dobra; los préstamos no tienen tasa de interés, ni fecha de vencimiento pactada.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

- (2) Al 31 de Diciembre del 2013 incluye US\$ 700,000 recibido como anticipo por promesa de compra de una propiedad y el valor de US\$130.701 y US\$144.699 por concepto de depósitos en garantías por arriendos entregados por cliente al 2013 y 2012 respectivamente.

**7. Pasivos Acumulados**

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios sociales	21,198	16,569
Participación trabajadores	21,690	16,881
Impuestos por pagar	<u>103,131</u>	<u>97,817</u>
<b>Total</b>	<b><u>146,019</u></b>	<b><u>131,267</u></b>

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de las cuentas de provisiones:

**2013**

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	16,569	33,010	28,381	21,198
Participación trabajadores	16,881	21,690	16,881	21,690
Impuestos por pagar (2)	97,817	333,401	328,087	103,131

**2012**

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	8,175	27,144	18,750	16,569
Participación trabajadores	11,851	16,881	11,851	16,881
Impuestos por pagar (2)	105,906	314,567	322,656	97,817

- (1) Incluye beneficios de Ley (XIII Remuneración; XIV Remuneración, Fondos de Reserva y Vacaciones)
- (2) Incluye el impuesto a la renta de la Compañía, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la Renta y de IVA.

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

**8. Pasivo a Largo Plazo**

Conformado por:

		<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>		<u>2012</u>
Cuentas por pagar largo plazo	(1)	4,142,204	4,142,204
Pasivo tributario por Impuesto diferido		1,372,923	1,372,923
Jubilación patronal		37,483	37,483
Bonificación por desahucio		4,662	4,662
Total		<u>5,557,272</u>	<u>5,557,272</u>

(1) Corresponde a la Cesión de deudas pendientes que mantiene Inversiones y Negocios Cía. Ltda., el cual la realiza el Sr. Estuardo Sánchez García en calidad de cedente a favor de Zenith Group Inmuebles, Sociedad Anónima residente en Costa Rica; como cessionaria, el mismo que fue realizado bajo escritura pública con fecha Septiembre 15 del 2012; este convenio no genera intereses.

**9. Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital suscrito y pagado de la compañía es de US\$ 8.500 dividido en 21.250 participaciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0.40 cada una.

**10. Aporte para futura capitalización**

Mediante Acta de Junta de Accionistas con fecha 10 de Diciembre del 2010, los accionistas decidieron aumentar el capital suscrito por un total de US\$ 111.500, efectuando para ello aportes en numerario de US\$ 61.357 y US\$ 50.143 en los años 2011 y 2010, respectivamente.

Trámite que aún está en espera de aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías.

**11. Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la compañía no efectuó apropiaciones por este rubro.

# **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

---

### **12. Reserva de Capital**

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

Al 31 de Diciembre del 2013 los saldos de esta cuenta fueron transferidos a la cuenta Utilidades no Distribuidas según resolución de la Superintendencia de compañías al respecto.

### **13. Resultados Acumulados por adopción NIIF**

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, NIIF. El saldo deudor en la cuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

### **14. Utilidad de ejercicios anteriores no distribuida**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

# INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

### 15. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

		US\$	
		2013	2012
<b><u>Cuentas por cobrar</u></b>	<b>(Nota 2)</b>		
Ideas de hogar Internacional S.A.		83	83
Alessa S.A.		34,953	-
Inmobiliaria Yelazar S.A.		-	264
Diskola		55	55
Inmobiliaria Sánchez		546,972	230,972
Vientonort S.A.		2,269	2,269
<b>TOTAL</b>		<b><u>584,332</u></b>	<b><u>233,643</u></b>
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>	<b>(Nota 5)</b>		
Alessa S.A.		3,673,068	4,043,460
Inmosanchez		11,000	111,000
Accionistas		150,000	150,000
Vientonort S.A.		31,500	-
<b>TOTAL</b>		<b><u>3,865,568</u></b>	<b><u>4,304,460</u></b>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con compañías relacionadas, así:

		US\$	
		2013	2012
<b><u>Ingresos</u></b>			
Alessa S.A.		598,692	39,034
Vientonort S.A.		18,000	18,000
Ideas Hogar		-	187
Pacific Bottling Company S.A.		23,689	84,007
<b>TOTAL</b>		<b><u>640,381</u></b>	<b><u>141,228</u></b>
<b><u>Egresos</u></b>			
Alessa S.A.		218,612	242,832
Inmobiliaria Sánchez		120,000	120,000
<b>TOTAL</b>		<b><u>338,612</u></b>	<b><u>362,832</u></b>

**INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2013 y 2012**

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Préstamos entregados</b>		
Inmobiliaria Sánchez	255,000	227,250
Alessa S.A.	155,000	-
Vientonort S.A.	-	1,650
<b>TOTAL</b>	<b><u>410,000</u></b>	<b><u>228,900</u></b>

**16. Impuesto a la Renta**

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		
144,597	112,539	
15% Participación de Trabajadores	<u>(21,690)</u>	<u>(16,881)</u>
122,907	95,658	
<b>Partidas conciliatorias</b>		
Más: Gastos no deducibles	<u>256,401</u>	<u>243,022</u>
Bse Imponible	<u>379,308</u>	<u>338,680</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>83,448</u>	<u>77,896</u>

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

**17. Eventos subsecuentes**

**2013**

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros el Mayo 27 del 2014 no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

**2012**

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, Julio 3 del 2013, no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.