

1 – INFORMACION GENERAL

La compañía fue constituida en el Ecuador en el año 1976 con el nombre Inmobiliaria Ormo C. Ltda., de acuerdo con las leyes de la república del Ecuador. En el año 1986 mediante escritura pública se transformó en Sociedad Anónima. La compañía tiene como objeto la compra o adquisición, venta, construcción, administración y arrendamientos de bienes inmuebles; podrá ser accionista o socia de otras compañías legalizadas.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

La Administración de la compañía certifica que ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

La compañía no tiene trabajadores bajo relación de dependencia ni por servicios prestados.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

2.1 Estado de cumplimiento y bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades- (NIIF para Pymes), de conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPASIFRS.G.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías, el 11 de octubre del 2011.

La preparación de los estados financieros ha sido sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y bancos.

El efectivo incluye el efectivo en depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. Las cuentas por cobrar se clasifican en activo corriente.

El valor razonable de las cuentas por cobrar se revela en la Nota 3.

2.4 Cuentas por pagar

Proviene de préstamo a compañía relacionadas que no generan intereses. Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable. Las cuentas por pagar se presentan 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.

2.5. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente.

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

Durante el año 2013 la Compañía obtuvo ingresos gravables y exentos de impuesto a la renta. Los exentos provienen de dividendos recibidos.

Después de efectuada la conciliación tributaria para determinar la utilidad gravable para el cálculo del impuesto a la renta, el impuesto causado fue inferior al anticipo de impuesto a la renta determinado en la declaración de impuesto del año 2012 con cargo para el año 2013. De acuerdo con disposiciones legales, el impuesto a la renta del ejercicio es el mayor entre el impuesto causado y en anticipo mínimo.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se determinan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, considerando los descuentos entre otros aspectos comerciales que la compañía pueda conceder.

2.7 Costos y Gastos

Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya convenido el pago.

2.8 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

2.9 Activos financieros

2.9.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en:

Cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación que se clasifican como no corrientes.

2.9.2 Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero. Si existe deterioro de un activo financiero la pérdida por deterioro se reconoce como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo y que el evento causante de la pérdida tenga un

impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueden ser estimados con fiabilidad.

Si en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y la disminución se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de resultados.

3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes.

Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes.

Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Durante el año 2013, Inmobiliaria Ormo S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

5. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un resumen de efectivo y bancos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco locales	207.766,14	245.328,79

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuentas por cobrar está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías relacionadas	<u>988.669,97</u>	<u>838.469,97</u>

Las operaciones con compañías relacionadas no generan intereses.

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de propiedades, planta y equipo, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo:		
Saldo, Enero 1	893.079,59	893.079,59
Adiciones del año	<u>893.079,59</u>	<u>893.079,59</u>
Depreciación acumulada anual	<u>(273.256,13)</u>	<u>(268.040,93)</u>
Neto	<u>619.823,46</u>	<u>625.038,66</u>
Composición del activo fijo:		
Terreno	171.157,30	171.157,30
Reavalúo de terreno	2.866,92	2.866,92
Inmuebles	33.860,35	33.860,35
Reavalúo de inmueble	644.328,06	644.328,06
Vehículo	40.178,57	40.178,57
Equipo de oficina	<u>688,39</u>	<u>688,39</u>
	893.079,59	893.079,59
Depreciación acumulada	<u>(273.256,13)</u>	<u>(268.040,93)</u>
Neto a diciembre	<u>619.823,46</u>	<u>625.038,66</u>

8. INVERSIONES

	% PARTICIPACION	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bolivariano		739.665,40	739.665,40
Krapp S.A.	45,30	9.780,32	9.780,32
Parazul S.A.	49,65	7.294,35	7.294,35
Tempo Design Panama	23,78	23.784,00	23.784,00
Otros		<u>2.601,29</u>	<u>2.601,29</u>
Total		<u>783.115,36</u>	<u>783.115,36</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías relacionadas	21.576,19	21.611,30
Varios acreedores	23.943,94	73.938,96
Otros	19.419,59	18.893,26
Total	<u>64.939,72</u>	<u>114.443,52</u>

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos por impuesto corrientes:		
Crédito tributario por impuesto al valor agregado	10.074,17	6.227,59
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>11.949,36</u>	<u>11.170,59</u>
Total	<u>22.023,53</u>	<u>17.398,18</u>
Pasivos por impuesto a la renta:		
Impuesto a la renta del año	12.069,45	11.267,37
Retenciones en la fuente por pagar	<u>422,09</u>	<u>456,24</u>
Total	<u>12.491,54</u>	<u>11.723,61</u>

De acuerdo con disposiciones legales, el impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades gravables (23% para el año 2012). Una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	313.016,95	136.339,51
Conciliación tributaria:		
Menos.- Dividendos percibidos exentos	(304.194,45)	(134.469,39)
Más.- Gastos no de deducible depreciación reavalúo		25.803,48
Más.- Otros gastos no deducibles	<u>27.691,91</u>	<u>13.757,70</u>
Utilidad gravable	<u>36.514,41</u>	<u>41.431,30</u>
Impuesto causado	8.033,17	9.529,20
Anticipo mínimo anual determinado	12.069,45	11.267,37

De acuerdo con disposiciones legales tributarias, el mayor valor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo determinado, se constituye en el impuesto a la renta del ejercicio económico. Para el año 2013 y 2012, el impuesto a la renta corriente con cargo a resultados fue de \$ 12.069,45 y 11.267,37, respectivamente.

11. DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de deudas a largo plazo son como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito externo que no genera intereses	1.405.838.85	1.405.838.85
Accionistas	<u>271.801.81</u>	<u>408.522.67</u>
Total	<u>1.677.640.66</u>	<u>1.814.361.52</u>

12. PATRIMONIO

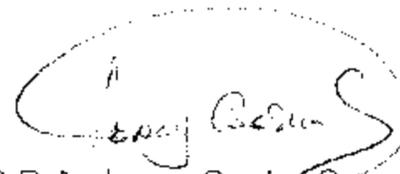
Capital social.- Está representado por 4.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$ 0.20 que representa un valor de \$ 800.

13. EVENTO SUBSECUENTE

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 7, 2014) no se produjeron eventos, que en la opinión de la Administración, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.



Ing. Oscar Orrantia V.
Gerente General



C.P.A. Jenny Castro-S.
Contadora