Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2013-2012
(En dólares)

Nota 1 CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA, es una Compañía de responsabilidad limitada constituida en la República del Ecuador el 23 de Abril de 1985, que se rige a las leyes ecuatorianas, constituida mediante Escritura Pública otorgada en Loja, ante el Notario Cuarto Dr. Camilo Borrero, , e inscrita en el Registro Mercantil en de 172 reportorio 21114 resolución 87-7-2-1-198.

Oficina matriz	Loja Ecuador
Dirección	Barrio Consacola Alto s/n Km 1Vía Cuenca
Teléfonos	2 616-210
Fax	2 616-210
Dirección de Email	gerencia@ile.com.ec
Expediente No.	0952-97

Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 87-3-2-1-198 del 17 de septiembre de 1987 se aprobó la escritura de constitución de la compañía Limitada INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA. .

Objeto social de la compañía La compañía tiene por objeto y finalidad la compra venta de terrenos, la urbanización de terrenos, la construcción de edificios, compra venta de casas o departamentos, almacenes u oficinas, arrendamientos y administración de inmuebles y cualquier otra actividad afin con la expresada.
La compañía podrá intervenir por sí o por otra persona natural o jurídica en la compra venta de bienes, si ello es conveniente a sus intereses; y, tiene facultades para abrir dentro del país agencias o sucursales y para celebrar contratos con otras empresas que persigan finalidades similares, sean nacionales extranjeras.

La actividad principal de la empresa son las propiedades de Inversión, especialmente bienes inmuebles los mismos que se arriendan tanto a partes relacionadas con terceras personas.

Los ingresos de la compañía en 2013, fueron de US $279,444.75, que incluyen ingresos por servicios de arrendamiento de inmuebles tanto servicios gravados con tarifa 12%, como de los gravados con tarifa del 0%, Los costos de mantenimiento incluyen también los pagos por impuestos prediales.

Nota 2 BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento
Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre de 2010, los estados financieros de la Compañía se presentaron de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Se utilizaron los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nro. 17 para efectos de convertir a dólares estadounidenses los saldos originados con anterioridad al 1 de abril del 2000 cuando el sucre ecuatoriano fue la moneda de curso legal en el país.

Los estados financieros al 01/01/2013 y 31/12/2013 que se adjuntan, han sido preparados de conformidad a los requerido con la NIIF 1; en donde se requiere que para cumplir con NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF incluirán tres estados de posición financiera, dos estados del resultado integral y dos estados de cambios en el patrimonio, incluyendo las notas e información comparativa.

Base de medición

Las transacciones de la Compañía contenidas en los Estados Financieros se reconocen al costo o a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Uso de estimaciones y juicios

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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.
Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

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.

Periodo económico

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre

Nota 3.1 Resumen de las principales políticas de contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros, de conformidad con lo requerido por la NIIF 1 (Adopción por primera vez), éstas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de

2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en éstos estados financieros.

ACTIVO

- ✓ **Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

  Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses. Por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

- ✓ **Cuentas por cobrar y por pagar, corrientes y no corrientes**

  Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las IFRS requieren que los documentos y cuentas por cobrar y por pagar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar y por pagar son activos y pasivos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo; por lo que estas cuentas por cobrar y por pagar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

  Estos activos y pasivos son considerados como corrientes, excepto en los casos en que los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros en cuyo caso estas cuentas por cobrar y por pagar son consideradas como activos o pasivos no corrientes.

- ✓ **Cuentas por Cobrar Comerciales.**

  Las cuentas por cobrar comerciales, son valores adeudados por los clientes por la mercadería vendida. La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés directo.

  Sin embargo debido, a que dichas cuentas tuene plazos de cobro relativamente cortos, el costo amortizado no difiere significativamente de su valor nominal por cuyo motivo no se ha efectuado el ajuste de las cuentas al que resultaría de aplicar el referido método de costo amortizado.

- ✓ **Terrenos – Bienes Inmuebles**

  Los activos tangibles que posee la empresa destinados para la actividad económica de INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA., podrán ser arrendados a terceros o para propósitos administrativos.

  Se reconoce como activo si, solo si; sea probable que se obtengan beneficios económicos derivados del mismo y su costo pueda ser valorado confiablemente.
  Las revaluaciones. Se deben efectuar cuando se requiera para asegurar que el importe contable, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse, utilizando el valor razonable en la fecha del Estado de Situación Financiera.

Depreciaciones, el cargo por depreciación se debe efectuar de forma lineal.

Periodo de vida útil. Está obligada a comenzarla cuando un activo esté disponible para su uso, hasta que sea dado de baja en cuentas, incluso si durante dicho periodo haya estado sin utilizar.

Para los bienes inmuebles el período de vida útil es de 40 años.

PASIVO

- ✓ **Acreedores Corrientes**

  Todos los pagos a proveedores se realizaran conforme lo pactado con los Acreedores. Y aplicar el correspondiente procedimiento de compras y/o pagos.

- ✓ **Acreedores diversos**

  Con la finalidad de facilitar la revisión de los saldos de estas cuentas, se deberán utilizar cuentas específicas, bien discriminadas para registrar cualquier adeudo que tenga la empresa; sea por créditos, provisiones o cualquier obligación contraída con: Instituciones Financieras, Administración Tributaria, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Empleados, o Socios.

  En caso de finiquito, se debe liquidar el saldo del periodo correspondiente a sus beneficos y días laborados.

  Los saldos de las cuentas o subcuentas de acreedores diversos, deberán registrar; solo el valor por cancelar en el periodo económico corriente, o el periodo que falte para su cierre.

- ✓ **Anticipo a Ventas**

  En esta cuenta se registran todos los ingresos entregados por los clientes para futuras compras, por ser una obligación corriente.

- ✓ **Pasivos a Largo Plazo**

  Los montos de las cuentas o subcuentas de pasivos a Largo plazo, deben ser por el valor a cancelar en los periodos económicos futuros.

  La contabilización de provisiones sociales, de Jubilación y Desahucio, deben ser respaldadas por los respectivos estudios actuariales.

  Con el propósito de obtener indicadores financieros actuales, se requiere que al cierre del ejercicio económico se contabilice en pasivo corriente el monto correspondiente al próximo periodo económico.

PATRIMONIO

- ✓ **Capital Social**

  La cuenta de capital social, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital social, debidamente soportado mediante acta de la Junta General de Accionistas.

- ✓ **Reservas**

  La cuenta de reservas serán afectadas por las provisiones determinadas por ley, así como las que la junta general de accionistas decida crear, debidamente soportado mediante acta de junta general de accionistas.

- ✓ **Resultados**

  Las cuentas Ganancia o Pérdida Neta del periodo, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

  Las cuentas de utilidades o pérdidas acumuladas se deberán registrar por separado y en anexo por año, el soporte contable será mediante acta de la Junta General de Accionistas.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias a nombre de INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

Los ingresos, se reconocerán contablemente; en el momento en que sean efectivamente cobrados o sea acreditados en las cuenta de la empresa.

- ✓ **Ventas Brutas:** Las ventas se deben discriminar perfectamente, en grabadas con IVA, con tarifa 12% y Tarifa 0%.
- ✓ **Precio de Canon de Arrendamiento Aprobado**: Solo se considera un cambio en el valor de canon de arrendamiento, cuando se apruebe una nueva lista de incrementos anualmente basada en la tasa de inflación del cierre del ejercicio fiscal.
- ✓ **Ventas Netas:** En contabilidad, las ventas netas se obtendrán por diferencia entre Ventas Brutas menos Descuento sobre ventas.

- ✓ **Venta de servicios y ventas no operacionales:** Ventas propias de giro del negocio y ventas especiales - Para no distorsionar e inflar las ventas propias del giro del negocio y todas aquellas enajenaciones externas a nuestra actividad económica, se llevarán a la cuenta de Mayor todas las ventas ocasionales tales como: De, activo fijo, contratos por servicios.

CUENTAS DE COSTOS DE VENTA Y MANTENIMIENTO

Es Mano de Obra Directa, los gastos originados por pago del servicio de Guarida y vigilancia.

Impuestos prediales y catastrales, toda cancelación de los impuestos que genere cada bien.

Gastos directos, los costos y gastos generados por mantenimiento de los bienes y terrenos (agua, energía, depreciaciones, amortizaciones).

EGRESOS

- ✓ Toda erogación, deberá estar soportada con los comprobantes que cumplan todos los requisitos exigidos por la Administración Tributaria.
- ✓ Toda erogación, deberá estar autorizada por el Gerente General o su delegado.
- ✓ Todos los pagos sean por: anticipo, abono o cancelación, que se realicen por cualquier medio (Cheque o transferencias) deberán ser nominativo a nombre o cuenta del beneficiario (cliente o proveedor del servicio y/o productos), a excepción de aquellos gastos realizados con fondo fijo de caja.

Nota 3 FLUJO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y bancos.

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
CAJA CHICA - GUAYAQUIL		30.00	0.15%	30	1.29%
CAJA CHICA - LOJA		24.00	0.12%	24	1.03%
BANCO DE LOJA CTA. 159188		2,423.55	0.00%	1,250.56	53.79%
BCO.BOLIVARIANO CTA.CTE.140-5006901		16,532.21	12.10%		0.00%
BANCO DE GUAYAQUIL CTA. 990694-0		995.69	82.54%	995.69	42.83%
COOP.'MEGO' CTA.# 30.064		22.69	4.97%	22.69	0.98%
INVERSIONES COOP.MEGO CTA.30064		2.00	0.11%	2	0.09%
TOTAL	USD$	20,030.14	100.00%	2324.94	100.00%

Inmobiliaria
Simego Cía. Ltda.

Nota 4 CUENTAS POR COBRAR E INCOBRABLES

Las cuentas por cobrar se registran al costo de transacción. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, ***que no se negocian en un mercado activo.***

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Industria Lojana de Especerías C.A.		43,874.01	**43.52%**	12,359.91	**30.14%**
Comercializadora Godoy Ruiz Quito		4,754.48	**4.72%**	5,193.47	**12.66%**
Arcimego C. A.		18,284.81	**18.14%**	1,434.00	**3.50%**
C. E. A. L		3825.63	**3.79%**	1305.77	**3.18%**
Crevigo		18,429.05	**18.28%**	10,327.10	**25.18%**
Comercializadora Coile S.A. - Álamos		4,685.73	**4.65%**	3,474.84	**8.47%**
Dr. Amed Godoy R.		0.00	**0.00%**	1,129.70	**2.75%**
Delaroma S.A.		754.4	**0.75%**	3,427.98	**8.36%**
Johana Escudero		1,446.62	**1.43%**	1,446.62	**3.53%**
Comercializadora Coile S.A.- Loja		2637.06	**2.62%**	682.87	**1.67%**
Goexpro C. Ltda.		114.67	**0.11%**	226.8	**0.55%**
Stefanía Godoy		2016.00	**2.00%**	0.00	**0.00%**
TOTAL	USD$	100,822.46	**100.00%**	41,009.06	**100.00%**

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Sr. Oscar Alberto Ugarte Izquierdo		1,941.76	**17.01%**	879.25	**9.58%**
Srta. Verónica Quizhpe Ramírez		561.55	**4.92%**	561.55	**6.12%**
Construcciones, Ingeniería y Maquinaria Bravo		2,252.07	**19.73%**	1,980.15	**21.59%**
Dr. Lucio Sánchez		361.71	**3.17%**	647.01	**7.05%**
Jorge Rosas Ordoñez		9.71	**0.09%**	9.71	**0.11%**
Dr. Jorge Adum Saade		239.29	**2.10%**	415.91	**4.53%**
Dr. Galo Reyes Garcia		1,651.26	**14.46%**	683.31	**7.45%**
Dr. Cristian Ricaurte		0.00	**0.00%**	323.95	**3.53%**
Sra. Consuelo Bustamante		1,716.38	**15.03%**	469.63	**5.12%**
Carmita Anjholy Michelena		225.39	**1.97%**	208.25	**2.27%**
Sr. Ivan Santiana Sanchez		0.00	**0.00%**	58.97	**0.64%**
Dr. Cesar Alameida Jurado		464.31	**4.07%**	444.61	**4.85%**
Mirian Paladines		0.00	**0.00%**	1,169.93	**12.75%**
Agroperkins S.A.		830.35	**7.27%**	84.25	**0.92%**
Walter Bajaña		215.49	**1.89%**	327.04	**3.57%**
Manuel Bustamante		338.9	**2.97%**	430.24	**4.69%**
Tehikos		362.44	**3.17%**	248.81	**2.71%**

Ramón Leonel Hidalgo		0.00	0.00%	26.17	0.29%
Manuel Benavides		12.84	0.11%	0.00	0.00%
Victor Hugo Solano Godoy		233.79	2.05%	204.71	2.23%
TOTAL	USD$	11,417.24	100.00%	9,173.44	100.00%

PROVISION CUENTAS INCOBRABLES					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
PROVISION CTAS.INCOBRABLES		-178.52	100.00%	-473.44	100.00%
TOTAL	USD$	-178.52	100.00%	-473.44	100.00%

TOTAL	112061.18	

Nota 5 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se registran al costo de transacción. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, ***que no se negocian en un mercado activo.***

CUENTAS POR COBRAR SOCIOS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Dra. Amada Godoy de V.		23.11	14.23%	23.11	12.46%
Ing. Darío Villamagua		23.11	14.23%	23.11	12.46%
Lic. María Luisa Godoy R.		23.11	14.23%	23.11	12.46%
Sr. Manuel Agustín Godoy R.		23.11	14.23%	23.11	12.46%
Sra. Blanca Ruiz de G.		46.87	28.86%	46.87	25.26%
Sra. Leticia Godoy Ruiz		23.11	14.23%	23.11	12.46%
Sra. Verónica P. Godoy R.		0.00	0.00%	23.11	12.46%
TOTAL	USD$	162.42	100%	185.53	100.00%

OTRAS C X C RELACIONADAS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
CXC Crevigo S.A		5,976.72	100.00%	5976.72	100%
TOTAL	USD$	5,976.72	100.00%	5,976.72	100.00%

OTRAS C X COBRAR					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
C X C Varios		8,706.25	44.18%	14858.89	48.76%
C x C Ing. Vicente Bayas		0.00	0.00%	1950.22	6.40%
C X C Ing. Fernando Fierro		11,000.00	55.82%	7500	24.61%
TOTAL	USD$	19,706.25	100.00%	24,309.11	100.00%

Inmobiliaria
Simego Cía. Ltda.

Nota 6 IMPUESTO POR COBRAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
CREDITO TRIBUTARIO IVA		21,134.85	95.67%	17341.48	97.00%
IMP.A LA RENTA ANTIC.AÑOS ANTERIORES		535.64	2.43%	535.64	3.00%
IMP.A LA RENTA ANTICIPADO ACTUAL		420.61	1.90%	17341.48	97.00%
TOTAL	USD$	22,091.10	100.00%	17877.12	100.00%

Impuesto a la Renta Anticipado Actual

1er. Anticipo cancelado en Julio-2013		12,602.48
2do. Anticipo cancelado en Sep-2013		12,602.48
Retenciones al Impuesto a la Renta 2013		*19,485.72*
Aplicado como deducción en IR-2013	US$	*38,971.44*

La tarifa de impuesto a la renta corriente de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, ***la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales***.

Nota 7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y DEPRECIACIÓN ACUMULADA

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;

b. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;

c. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

Inmobiliaria
Simego Cía. Ltda.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Equipos Instalados		1,309.88	47.49%	1,309.88	3.29%
Equipo de Riego				37,057.69	93.07%
EQUIPO DE OFICINA		717.82	26.02%	717.82	1.80%
MUEBLES DE OFICINA		123.67	4.48%	123.67	0.31%
HERRAMIENTAS		607.14	22.01%	607.14	1.52%
TOTAL	USD$	2,758.51	100.00%	39,816.20	100.00%

DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Dep.Acum.Muebles y Enseres		-81.52	6.06%	-69.15	0.19%
Dep.Acum. Equipo de Riego				-35,067.32	96.69%
Dep.Acum. Herramientas		-585.06	43.49%	-524.35	1.45%
Dep.Acum.Equipo de Oficina		-678.60	50.45%	-606.82	1.67%
TOTAL	USD$	-1,345.18	100.00%	-36,267.64	100.00%

Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.

Depreciación

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

El cargo por depreciación de cada periodo se reconoce en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

Importe depreciable y periodo de depreciación

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación se contabiliza incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. Las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo no evitan realizar la depreciación.

El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaz de operar de la forma prevista por la gerencia.

Método de depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la SIMEGO C. LTDA, los beneficios económicos futuros del activo.

La tasa de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se detallan como sigue:

Maquinaria y Equipo de Planta	10%
Equipos de Computo	33%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipo de Oficina	10%

Las reparaciones y el mantenimiento de los activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos.

a. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

b. Reversión de Revaluación de los activos

El superávit de revaluación incluido en el patrimonio neto puede ser transferido directamente a las cuentas de ganancias retenidas, cuando la plusvalía correspondiente se realice. Este saldo puede quedar completamente realizado ya sea por retiro del elemento o por desapropiación del mismo. No obstante, una parte de la plusvalía registrada puede ser realizada a medida que se usa el activo por parte de la empresa; en cuyo caso el importe realizado es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. La transferencia del superávit realizada desde la cuenta de revalorización a la de ganancias retenidas no tiene que pasar por el estado de resultados.

La SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS: El Martes 22 de Agosto del 2000 en el REGISTRO OFICIAL No. 146, con resolución 00.Q.ICI.013 Expídase las Normas para la Valuación y registró contable de propiedad, planta y equipo, a valor de mercado a las que se someterán las compañías sujetas a control en estos términos:

Art. 1. - Las compañías sujetas al control de la Superintendencia del ramo podrán, a partir del ejercicio económico del 2000, valuar la propiedad, planta y equipo a valor de mercado.

Art. 2. - Se entiende como valor presente de propiedad, planta y equipo, al valor neto en libros, incluida la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC - número 17, emitida mediante Resolución Interinstitucional No. SB.SC.SRI.01 de 31 de marzo del 2000, publicada en el Registro Oficial No. 57 de 13 de abril del mismo año.

Art. 3. - Se entiende cómo valor de mercado de propiedad, planta y equipo, al valor del avalúo determinado de acuerdo con las normas de la presente resolución.

Art. 4. - Para determinar el valor de mercado de propiedad, planta y equipo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos que deban realizar el avalúo de esos activos. La designación, calificación y registro de tales peritos se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Art. 5. - Los informes de los peritos serán conocidos y aprobados por la junta general de socios accionistas que oportunamente hubiere ordenado su elaboración. Las valuaciones que consten en dichos informes se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América.

Art. 6. - Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de los avalúos de la propiedad, planta y equipo a valor de mercado, y, por ningún concepto, efectuarán avalúos o peritazgos del tipo de los que norma esta resolución.

El o los representantes legales y el o los peritos intervinientes en el avalúo, acreditarán su declaración, bajo juramento rendido ante Notario Público, sobre la existencia de la propiedad, planta y equipo, su estado de conservación, así como sobre su correcta valuación a valor de mercado.

Art. 7. - Cuando la propiedad, planta y equipo de las compañías se avalúen a valor de mercado, mayor que el valor presente, el valor del ajuste se debitará al valor presente de la propiedad, planta y equipo, con crédito a la cuenta reserva por valuación.

Art. 8. - La depreciación acumulada será corregida en igual porcentaje que el valor presente, con el fin de mantener la relación respecto de ese valor antes de la valuación a valor de mercado. El valor del ajuste se debitará a la cuenta reserva por valuación, con crédito a depreciación acumulada.

Art. 9. - Si la propiedad, planta y equipo se avalúan a valor de mercado, menor que el valor presente, el valor del ajuste se debitará a la cuenta reserva por valuación, con crédito al valor presente de la propiedad, planta y equipo. El ajuste de la depreciación acumulada será con débito a la cuenta depreciación acumulada y con crédito a la cuenta reserva por valuación.

Art. 10. - Los ajustes de propiedad, planta y equipo a valor de mercado son independientes de los provenientes de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC - número 17.

Art. 11. - El saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación podrá dedicarse a compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, en el ejercicio 1999; podrá también emplearse en capitalizar la compañía de que se trate, compensar pérdidas o incluso, compensar el saldo deudor de la cuenta re-expresión monetaria, o devolverse, en caso de liquidación. Por ningún concepto podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para cancelar la parte insoluta del capital suscrito.

La capitalización del saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación podrá efectuarse por la diferencia, parcial o total. Que exista entre el saldo acreedor de esa cuenta y los saldos deudores no enjugados de las cuentas re-expresión monetaria x pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores y del último ejercicio, cuando el saldo acreedor de la cuenta reserva por revalorización de patrimonio no hubiere sido suficiente para el efecto.

Art. 12. - Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Por tal razón y para evitar rehacer los Estados financieros se proceden a reversar las revaluaciones efectuadas con base al avaluó catastral.

Por principios de NIIF se procede a reclasificar a Propiedades de Inversión los activos que cumplen esta característica.

Nota 8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Compañía ha optado por el método de valuación con la intervención de un Perito Evaluador calificado por la Superintendencia de Compañías para valorizar los terrenos y bienes inmuebles la vida útil de estos últimos y su depreciación acumulada. La misma fie realizada a finales del año 2010, y los informes emitidos en marzo de 2011.

TERRENOS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Terreno Consacola		968.814.00	33.99%	968.814.00	11.44%
Terreno Villonaco		320	0.01%	320	0.00%
Terreno Malacatos 1		35.092.01	1.23%	35.092.01	0.41%
Terreno Malacatos 2		1.014.21	0.04%	1.014.21	0.01%
Terreno Guayaquil - García Moreno		2.050.34	0.07%	2.050.34	0.02%
Terreno B.Valdiviezo		72.256.80	2.54%	72.256.80	0.85%
Terreno San Pedro		56.916.69	2.00%	56.916.69	0.67%
Terreno San Jose		2.241.58	0.08%	2.241.58	0.03%
Terreno Chinchas-Motoche		10.137.28	0.36%	10.137.28	0.12%
Terreno Villonaco # 2		640	0.02%	640	0.01%
Terreno Consacola #2		15.176.00	0.53%	15.176.00	0.18%
Terreno Machala		5.680.50	0.20%	5.680.50	0.07%
Terreno Guayaquil-Ciud.Alamos		2.408.92	0.08%	2.408.92	0.03%
Terreno Montecristi - Solar 1		2.220.53	0.08%	2.220.53	0.03%
Terreno La Banda		1.539.410.60	54.02%	1.539.410.60	18.18%
Terreno San Pedro:Sr.Luis Cordova		26.250.00	0.92%	26.250.00	0.31%
Terreno Quito Sur		500	0.02%	500	0.01%
Terreno Montecristi - Solar 2		2.220.53	0.08%	2.220.53	0.03%
Terreno San Cayetano (VÝa a Zamora)		440	0.02%	440	0.01%
Terreno Quito Norte		106.111.20	3.72%	106.111.20	1.25%
BIENES INMUEBLES					
Edificio Consacola		706,183.05	26.04%	706183.05	8.34%
Edificio Mercadillo 12-78		184,890.03	6.82%	184890.03	2.18%
Edificio Guayaquil - Gercia Moreno		463,735.90	17.10%	463735.9	5.48%
Casa Quito Norte		102,744.87	3.79%	88172.11	1.02%
Casa Quito Sur		33,915.57	1.25%	33915.57	0.39%

Inmobiliaria
Simego Cía. Ltda.

Edificio Guayaquil - Los Alamos		65,446.80	2.41%	65446.8	0.75%
Galpones y Ofic. San Pedro		576,757.52	21.27%	576757.52	6.65%
Edificio La Banda		439,072.85	16.19%	258100.41	2.98%
Adecuaciones "La Banda"		119.16	0.00%	59625.37	0.69%
Remodelación Oficinas Quito Sur		119.16	4.97%	52136.91	0.60%
Ampliación Bodegas de Edif. Quito Norte				14572.76	0.17%
Construcciones en Proceso Machala		530	0.02%	530	0.01%
Construcción de una Plataforma en La Banda				86209.76	0.99%
Adecuación Bodegas Crevigo		3,554.29	0.13%		
BIENES INMUEBLES REVALUADOS					
Edificio Consacola		531742.52	24.64%	531742.52	6.13%
Edificio Mercadillo 12-78		125669.47	5.82%	125669.47	1.45%
Edificio Guayaquil - Garcia Moreno		712254.81	33.01%	712254.81	8.21%
Casa Quito Norte		67762.23	3.14%	67762.23	0.78%
Casa Quito Sur		105760.56	4.90%	105760.56	1.22%
Edificio Guayaquil - Los Alamos		19312.13	0.90%	19312.13	0.22%
Galpones y Ofic. San Pedro		206121.22	9.55%	206121.22	2.38%
Edificio La Banda		389107.53	18.03%	389107.53	4.49%
TERRENOS REEVALUADOS					
Terreno Villonaco		30300.15	2.82%	30300.15	0.35%
Terreno Malacatos 1		25154.68	2.34%	25154.68	0.29%
Terreno Malacatos 2		52906.68	4.92%	52906.68	0.61%
Terreno Guayaquil - Garcia Moreno		37698.44	3.50%	37698.44	0.43%
Terreno B.Valdiviezo		74408.56	6.92%	74408.56	0.86%
Terreno San Pedro		48169.4	4.48%	48169.4	0.56%
Terreno San Jose		509.32	0.05%	509.32	0.01%
Terreno Chinchas-Motoche		41635.37	3.87%	41635.37	0.48%
Terreno Villonaco # 2		9057.18	0.84%	9057.18	0.10%
Terreno Consacola #2		33732.02	3.14%	33732.02	0.39%
Terreno Machala		29875.56	2.78%	29875.56	0.34%
Terreno Guayaquil-Ciud.Alamos		52962.55	4.92%	52962.55	0.61%
Terreno Montecristi - Solar 1		4049.2	0.38%	4049.2	0.05%
Terreno San Pedro:Sr.Luis Cordova		162094.31	15.07%	162094.31	1.87%
Terreno Quito Sur		88334.9	8.21%	88334.9	1.02%
Terreno Montecristi - Solar 2		3651.23	0.34%	3651.23	0.04%
Terreno San Cayetano (Vía a Zamora)		104521.24	9.72%	104521.24	1.21%
Terreno Quito Norte		276632.56	25.72%	276632.56	3.19%

TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	USD$	8,794,927.92	100.00%	8,673.601.20	100.00%
DEP ACUM.PROPIEDAD DE INVERSION					
Dep.Acum.Edif.Consacola		-153,118.56	10.44%	-137826.18	10.10%
Dep.Acum.Edif.Mercadil 12-78		-35,019.36	2.39%	-30915.43	2.27%
Dep.Acum.Edif.Guayaquil		-255,296.76	17.41%	-249479.26	18.29%
Dep.Acum.Instalaciones		-659.91	0.05%	-659.91	0.05%
Dep.Acum.Galpones		-151,427.90	10.33%	-132077.48	9.68%
Dep.Acum.Casa Quito		-20,049.30	1.37%	-17713.57	1.30%
Dep.Acum.Casa Quito Sur		-6,566.33	0.45%	-5985.16	0.44%
Dep.Acum.Edif.Gyq.Los Alamos		-13,669.52	0.93%	-12161.48	0.89%
Dep. Acum. Edificio La Banda		-64,196.53	4.38%	-54188.85	3.97%
DEP ACUM.PROPIEDAD DE INVERSION REVALUADOS					
Dep.Acum.Edif.Consacola		-130,427.62	8.89%	-117706.96	8.63%
Dep.Acum.Edif.Mercadil 12-78		-29,775.36	2.03%	-25924.82	1.90%
Dep.Acum.Edif.Guayaquil		-406,868.26	27.75%	-395992.71	29.03%
Dep.Acum.Galpones San Pedro		-53,086.59	3.62%	-48280.89	3.54%
Dep.Acum.Casa Quito		-19,254.18	1.31%	-17100.81	1.25%
Dep.Acum.Casa Quito Sur		-23,045.05	1.57%	-20376.57	1.49%
Dep.Acum.Edif.Gyq.Los Alamos		-4,759.72	0.32%	-4221.03	0.31%
Dep. Acum. Edificio La Banda		-99,151.12	6.76%	-93494.69	6.85%
TOTAL DEP. ACUM. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		-1,466,372.07	100.00%	-1,364.105.80	100.00%
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION		10,261,299.99		7.309.495.40	

Nota 9 OTROS ACTIVOS

DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
DEPOSITOS EN GARANTIA		124.66	11.30%	124.66	2.34%
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPO		978.33	88.70%	5,207.38	97.66%
TOTAL	USD$	1,102.99	100.00%	5,332.04	100.00%

(1) Los seguros prepagados corresponden saldos a Diciembre de 2013 de pólizas por seguros condominios y copropiedades.

(2) Los anticipos entregados (Depósitos en Garantía). Corresponden a valores registrados en (sucres) el año 1992 y 1994 por pagos de medidores eléctricos, estos montos fueron dolarizados por cambio de moneda en marzo del año 2000.

Nota 10 CUENTAS POR PAGAR LABORALES

- Corresponde a las obligaciones pendientes con Empleados, a continuación el detalle.

Inmobiliaria
Simego Cía. Ltda.

SUELDOS Y HONORARIOS X PAGAR					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Sueldos y Honorar.Acum.x Pag		2,094.55		2,980.27	100.00%
TOTAL	USD$	2,094.55	100.00%	2,980.27	100.00%

OBLIGACIONES CON EMPLEADOS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Décimo Tercer Sueldo		199.33	1.54%	190.00	2.08%
Décimo Cuarto Sueldo		795.00	6.15%	549.05	6.03%
Vacaciones		3,375.74	26.13%	2,742.07	30.12%
15% Utilidades Trabajadores		8,547.49	66.17%	5,623.83	61.77%
TOTAL	USD$	12,917.56	100.00%	9,104.95	100.00%

OBLIGACIONES CON EL I.E.S.S					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Fondo de Reserva		54.24	9.54%	49.14	9.11%
Aporte Patronal al I.E.S.S x pagar		490.36	86.25%	467.42	86.67%
I.E.C.E. x pagar		11.96	2.10%	11.39	2.11%
S.E.C.A.P x pagar		11.96	2.10%	11.39	2.11%
TOTAL		568.52	100.00%	539.34	100.00%

TOTAL OBLIGACIONES LABORALES	15,580.63	12,624.56

Nota 11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

- Corresponde a las obligaciones pendientes con Proveedores Nacionales y del exterior, los mismos que son reconocidos a su costo inicial, a continuación el detalle.

CUENTAS POR PAGAR					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Cuentas por pagar varios		5,240.70	3.78%	3828.52	5.70%
AIG. Metropolitana Cía. Seguros		288.54	0.21%	1722.62	2.57%
Corporación Nacional de Telecomunicaciones		28.49	0.02%	59.40	0.09%
Superintendencia de Compañías		3,041.69	2.19%	0.00	0.00%
Ing. Vicente Bayas		3,300.00	2.38%	3300.00	4.91%
Manuel Calderón		0.00	0.00%	203.20	0.30%

Empresa Eléctrica del Ecuador		0.00	0.00%	3.20	0.00%
Empresa Publica Metropolitana de Agua Potable y		0.00	0.00%	171.44	0.26%
Municipio de Loja		0.00	0.00%	223.24	0.33%
Maria Asencio		0.00	0.00%	22.66	0.03%
Interagua		72.82	2.38%	129.58	0.19%
Imprenta El Dorado		0.00	0.00%	9.90	0.01%
Lidia Poma		0.00	0.00%	12.00	0.02%
Seguros Generali		0.00	0.00%	0.18	0.00%
Industria Lojana de Especerías ILE C.A.		0.00	0.00%	56.06	0.08%
Arcimego C.A.		0.00	0.00%	234.55	0.35%
Comerci.Godoy Ruiz -Quito Sur		126,680.60	91.36%	57163.79	85.13%
Javier Godoy Delgado		9.35	0.01%	5.95	0.01%
Garantía de Contratos		0.00	0.00%	2546.87	0.00%
Arriendos Cobrados x Anticipados		0.00	0.00%	1082.39	0.00%
TOTAL		**138,662.19**	**100.00%**	**70775.55**	**100.00%**

Nota 12 PASIVOS ACUMULADOS (OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES) Y PROVEEDORES

IMPUESTOS POR PAGAR					
DESCRIPCION	**USD$**	**2013**	**%**	**2012**	**%**
12% Impuesto Valor Agregado		0.00	0.00%	0.00	0.00%
1% Retenciones en la Fuente		19.67	0.07%	392.05	12.53%
100% Retención de IVA		492.76	1.82%	35.67	1.14%
2% Retenciones en la Fuente		315.09	1.16%	493.78	15.78%
10% Retenciones en la Fuente		0.00	0.00%	67.42	2.16%
70% Retención de IVA		978.34	3.61%	1911.91	61.12%
30% Retención de IVA		43.23	0.16%	227.36	7.27%
Impuesto a la Renta		25,205.96	93.12%	0.00	0.00%
	USD$	**27,067.98**	**100.00%**	**3128.19**	**100.00%**

En este grupo de cuentas comprende tanto las obligaciones a la Administración tributaria (SRI), al IESS, así como a las obligaciones pendientes con los empleados por beneficios sociales devengados que se cancelan en fechas establecidas en el código de trabajo. (El desglose queda conformado así.)

Nota 13 PROVISIÓN POR JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

El importe reconocido como un pasivo por beneficios definidos será la suma neta total de los siguientes importes: (NIC 19.54)

a. El valor presente de la obligación por beneficios definidos al final del periodo sobre el que se informa;
b. Más cualquier ganancia actuarial (menos cualquier pérdida actuarial) no reconocida por causa del tratamiento contable se reconoce en resultados).
c. Menos cualquier importe procedente del costo de servicio pasado todavía no reconocido como un gasto;
d. Menos el valor razonable, al final del periodo sobre el que se informa, de los activos del plan (si los hubiera) con los cuales se liquidan directamente las obligaciones.

La Compañía determina el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el valor razonable de cualquier activo del plan, con una regularidad que es suficiente para asegurar que los importes reconocidos en los estados financieros no difieran significativamente de los importes que podrían determinarse en la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. (NIC 19.56)

Método de valoración actuarial

La Compañía utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado. (NIC 19.64)

Provisión Jubilación Patronal y Desahucio

Las provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio cumplen con las normas internacionales de información financiera NIIF, que requieren que la información financiera se encuentre razonablemente presentada.

Provisión Jubilación Patronal

Mediante resolución publicada en Registro Oficial N° 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo sin perjuicio de la que corresponde según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo y en base a las reformas publicadas en el suplemento del Registro Oficial N° 359 del 2 de julio de 2001 en las que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, los empleados que por veinte y cinco (25) años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años (20), y menos de veinte y cinco (25) años de trabajo continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Jubilación Patronal		7,808.33	69.89%	11,082.40	79.95%

Provisión por Desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, en su artículo 185, en caso de que el empleado decida separarse y presente su renuncia voluntaria ante el Ministerio del Trabajo tendrá derecho al desahucio del mismo que es calculado sobre el 25% de su última remuneración por el tiempo trabajado.

El movimiento de la reserva para desahucio al 31 de diciembre de 2013 y 2012 fue como sigue:

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre es la siguiente:

BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Bonificación por Desahucio		3,363.55	30.11%	2,780.00	20.05%

Total Obligaciones Laborales No Corrientes $ 11,171.88 **$ 13,862.40**

Nota 14 PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El saldo de pasivo diferido al 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Pasivo Diferido

PASIVO DIFERIDO					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Pasivo Diferido		642,148.56	100.00%	648,196.86	100.00%
TOTAL	USD$	642,148.56	100.00%	648,196.86	100.00%

Nota 15 CAPITAL SOCIAL

El 10 de Septiembre de 1987 se constituye la empresa con un capital capital social de s/. 4'150.000,00 (Sucres), posteriormente se originan apropiaciones de resultados y reclasificaciones por revalorización patrimonial, dolarización y aumento de capital, llegando a un capital de $ 80.000.00, constituida por 80.000 participaciones de 1 dólar cada una.

Nota 16 RESERVAS

La Ley de Compañías requiere que la empresa debe apropiar el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales o para capitalizarse. Adicionalmente existen otras reservas que se detallan a continuación:

Inmobiliaria
Simego Cía. Ltda.

RESERVAS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
APORTE FUTURA CAPITALIZACION		417,905.28	93.83%	417,905.28	93.83%
RESERVA LEGAL		5,054.05	1.13%	4,287.13	0.96%
RESERVA DE CAPITAL		22,423.56	5.03%	22,423.56	5.03%
TOTAL	USD$	445,382.89	100.00%	444,615.97	99.83%

RESERVAS POR VALUACION					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
RESERVA POR VALUACION		3,471,256.92	100.00%	3,471,256.92	100.00%
TOTAL	USD$	3,471,256.92	100.00%	3,471,256.92	100.00%

Nota 17 RESULTADOS NIIFS

Los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, al 2013 el saldo es de US$ 67.295,25

RESULTADOS POR ADOPCION NIIF					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
RESULTADO ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF		67,295.25	100.00%	67,295.25	100.00%
TOTAL	USD$	67,295.25	100.00%	67,295.25	100.00%

Nota 18 OTRO RESULTADO INTEGRAL

RESULTADOS ACUMULADOS					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
SUPERAVIT X REVALUACION		2,605,466.34	100.00%	2,605,466.34	100.00%
TOTAL	USD$	2,605,466.34	100.00%	2,605,466.34	100.00%

Nota 19 UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO PRESENTE
La Utilidad (pérdida) del ejercicio presente se detalla a continuación:

UTILIDAD PÉRDIDA DEL PERIODO					
DESCRIPCIÓN	USD $	2013	%	2012	%
Utilidad (Pérdida) del ejercicio presente		4,164.71	100%	(12,853.57)	100%
TOTAL		4,164.71	100%	(12,853.57)	100%

Nota 20 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por arriendos son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

INGRESOS DE OPERACIÓN					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
ARRENDAMIENTOS TARIFA 12%		253,361.62	90.7%	248,601.27	92.15%
ARRENDAMIENTOS TARIFA 0%		26,083.13	9.3%	21,173.08	7.85%
TOTAL	USD$	279,444.75	100.00%	269,774.35	100.00%

Los ingresos de la compañía en 2012, fueron de US $269,774.35, que incluyen ingresos por servicios de arrendamiento de inmuebles tanto servicios gravados con tarifa 12%, como de los gravados con tarifa del 0%.

Nota 21 RECONOCIMIENTO DE COSTOS

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

COSTO DE VENTA					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
IMPUESTOS PREDIALES		12,178.55	8.42%	26092.49	32.69%
COSTOS DIRECTOS		125,689.48	86.88%	48641.92	60.94%
COSTOS INDIRECTOS		6,794.10	4.70%	5078.45	6.36%
TOTAL	USD$	144,662.13	100.00%	79812.86	100.00%

Los costos de mantenimiento incluyen los pagos por impuestos prediales.

Nota 22 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

En los años terminados el 31 de diciembre los gastos de administración se componen de la siguiente manera:

GASTOS DE ADMINISTRACION					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
REMUNERACIONES Y BENEFICIOS		38,952.64	46.39%	39,964.94	25.34%
SERVICIOS DE TERCEROS		14,576.90	17.36%	947.37	0.60%
GASTOS DE OFICINA		678.20	0.81%	1,180.67	0.75%
GASTOS LEGALES		25,997.98	30.96%	24,045.18	15.24%
COMUNICACION Y REPRESENTACION		1,436.49	1.71%	698.91	0.44%
GASTOS VARIOS DE ADM		2,322.43	2.77%	90,891.23	57.63%
COMISIONES Y GAStOS BANCARIOS y OTROS					0.00%
	USD$	83,964.64	100.00%	157,728.30	100.00%

Nota 23 GASTOS DE VENTAS

En los años terminados el 31 de diciembre, los gastos de ventas fueron como sigue:

GASTOS DE VENTA					
DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
Radial					0.00%
Avisos Diarios y Revista				134.96	5.76%
Pasajes				146.00	6.23%
Gastos de Viaje					0.00%
Reuniones de trabajo					0.00%
Impuesto por Vtas.Exentas		1612.96	100.00%	2062.09	88.01%
TOTAL	USD$	1,612.96	100.00%	2,343.05	100.00%

Nota 24 GASTOS E INGRESOS POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre estas cuentas incluyen:

DESCRIPCION	USD$	2013	%	2012	%
GASTO X IMPUESTO DIFERIDO		-3,888.43	100.00%	-4,303.25	100.00%
INGRESO X IMPUESTO DIFERIDO		9,936.73	100.00%	11,872.33	100.00%

Nota 25 ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

a. **Factores de riesgo Financiero**
Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financiero, como riesgo de mercado, crediticio y de liquidez.

La Gerencia tiene a su cargo la administración de riesgos, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros, que se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

La estructura de gestión de riesgo comprende la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de estos eventos. Es responsabilidad de la Administración, y en particular de la Gerencia la evaluación y gestión constante del riesgo financiero.

- ✓ Riesgo de Mercado. Está asociado a las incertidumbres de tipo de cambio, tasa de interés y riesgo de mercado que afectan los activos y pasivo de la Compañía
- ✓ .

b. **Riesgos en las tasas de interés**

Las inversiones financieras no se encuentran expuestas a riegos en la tasa de interés debido a que se encuentra en una tasa fija de interés y es a corto plazo, por lo que no tendría una exposición significativa a este riesgo.

c. **Gestión de Riesgos en el mercado**

- ✓ Riesgo de Crédito. Se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando una pérdida financiera para

Inmobiliaria Simego C. Ltda., principalmente por sus deudores por venta de servicios de arrendamiento.

- ✓ Riesgo de Liquidez o financiamiento, está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a las obligaciones de pago.

  Inmobiliaria Simego C. Ltda., logra mantener un equilibrio entre la continuidad de fondos y flexibilidad financiera a través de sus flujos de operaciones normales de las r4ecaudaciones de la venta.

Nota 26 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 han sido aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 23 de marzo de 2011 – Acta Nro. 87.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, que corresponden a los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Compañía, han sido emitidos con al aprobación de la Junta General Extraordinaria de Socios celebrada el 3 de septiembre de 2012 – Acta Nro. 89

Nota 27 NORMAS DE CONTABILIDAD RECIENTEMENTE EMITIDAS

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF 9: Instrumentos financieros

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

NIIF 10: Estados financieros consolidados

Esta norma remplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

NIIF 11: Arreglos conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define "valor razonable", establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

NIC 27 revisada: Estados financieros separados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

NIC 19 revisada: Beneficios a empleados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en Otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

NIC 12: Impuestos diferidos: Mejoras: Recuperación de activos subyacentes

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2012. Deroga la SIC 21 Recuperación de activos no depreciables revaluados. Los cambios proveen un enfoque práctico para medir activos y pasivos por impuestos diferidos al medir al valor razonable las propiedades de inversión.

Inmobiliaria
Simego Cía. Ltda.

Interpretaciones a las NIIF

Las siguientes interpretaciones han sido emitidas y entrarán en vigencia en periodos posteriores:

IFRIC 19: Amortizando pasivos financieros con instrumentos de patrimonio. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2010.

El IFRIC 9 requiere que la entidad evalúe si un derivativo inmerso en un instrumento financiero sea separado del contrato principal y contabilizado como un derivativo en el momento en que la entidad entra a formar parte del contrato. Se prohíben las revaluaciones posteriores, a menos que haya un cambio en los términos del contrato que modifiquen significativamente el flujo de caja que, de otra manera, sería requerido bajo el contrato, en cuyo caso se requiere de una revaluación. La Compañía aplicará esta norma a partir del 1 de enero del 2011 pero considera que no tendrá efectos significativos en sus operaciones.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Sr. Manuel Agustín Godoy R.
GERENTE

Ing. Néstor Paredes
CONTADOR Mat. N. 0.1088