

INMOBILIARIA EL DORADO INMELDOR S. A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. IDENTIFICACION GENERAL

La Compañía Inmobiliaria El Dorado Inmeltor S.A , fue constituida en la República del Ecuador el 03 de Abril del 2002, según resolución No. 02-P-DIC 00112 , e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta, el 31 de Mayo del 2002. Su actividad principal es la Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios o alquilados, tales como : Edificios para apartamentos, viviendas y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles

2. PRINCIPIOS Y POLITICAS UTILIZADAS

- a) Cumplimiento exigido.- Con base al requerimiento directo de NIIF 1, los reportes financieros adjuntos de la Compañía por el ejercicio económico 2011 (período de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los reportes financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir bases comparables. Los reportes financieros por el ejercicio económico 2011 reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), se elaboraron de acuerdo con NEC.

El juego de los reportes financieros del 2012, representan los primeros reportes financieros elaborados con NIIF.

- b) Base de Presentación.- Los estados financieros son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2.000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con disposiciones emitidas y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- c) Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período

correspondiente; así como, también las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

REGLAS UTILIZADAS EN LA PRESENTACION DE JUEGOS DE REPORTES FINANCIEROS.

- d) Fundamentos de revelación.- Los reportes financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los reportes financieros fueron preparados de acuerdo con NEC, sin embargo al 1 de enero del 2012, los reportes financieros fueron ajustados.

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

- e) Manifestación legal.- La Administración ha procedido a la emisión final de los presentes reportes financieros con fecha Diciembre 31 del 2012.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los reportes financieros, se mencionan a continuación.

- f) Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía INMOBILIARIA EL DORADO INMELDOR S.A. tales como: mercado y financiero del negocio, tal como se detalla a continuación:
- Mercado.- La Compañía considera que no habrá efectos importantes en resultados o patrimonio por cambios en costos de obligaciones los cuales son cubiertos con el margen de ventas. No hay riesgo de tasa de cambio pues los activos y pasivos financieros están presentados en dólares americanos.
 - Financieros.- Al 31 de diciembre del 2012, los pasivos corrientes representan el 100% con relación a los pasivos totales.

- Cuentas por cobrar comerciales.- Están registradas desde el inicio a su valor de transacción, procediéndose con posterioridad a reconocer con cargo a resultados del año una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueda llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar (clientes) en base a una evaluación de las mismas de acuerdo a lo establecido en las disposiciones tributarias legales vigentes.
- Propiedades, planta y equipos.- Los Activos Fijos que tiene la Compañía: Inmuebles, Maquinarias y Equipos, Vehículos, están presentados a su valor razonable sobre la base de tasación efectuada por profesionales calificados por la Superintendencia de Compañías. Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de propiedad, planta y equipo, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Inmuebles	5 %
Maq, equipos, muebles y enseres	10 %
Vehículos	20 %

- Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida al accionista, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.
- Con relación a la Reserva Legal en nuestros Estados Financieros quedó registrada la Reserva Legal del año 2011 por US\$ 265.48 en el mismo año, pero para efectos de Ingreso de la Información para la presentación de los Estados Financieros para la SuperIntendencia de Compañías se excluye, por cuanto no existe un casillero para registrarla. Pero en el Balance del presentación del año 2012 queda regularizado.
- Reservas.- La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución SC.ICL.CPAIFRS.G.11007 y publicada en octubre 28 del 2011, estableció el destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, determinándose que las compañías que presenten saldos en estas cuentas deban transferirlos al patrimonio de

los accionistas a la cuenta de utilidades retenidas, dividiéndose para tales efectos los saldos de las cuentas antes mencionadas en auxiliares independientes. Estos saldos acreedores solo podrán ser capitalizados en la parte que excedan a las pérdidas de periodos anteriores y actuales o devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

- Adopción por primera vez de las NIIF.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril 4 del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales.

De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reservas de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

- Provisión para impuesto a la renta.- Las disposiciones tributarias y fiscales del Ecuador, establecen que las sociedades pagarán sobre la renta imponible después de participación de empleados, la tarifa del 23% de impuesto a la renta, tarifa que disminuye al 13% en caso de reinversión total o parcial de tales utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.
- Registro de ingresos.- La Compañía reconoce los ingresos por ventas locales y otros ingresos por US \$ 201.121.87, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.
- Supuestos aplicados.- En la elaboración de los reportes financieros de acuerdo con las NIIF (hasta el 2011 con NEC), requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los reportes financieros.

INMOBILIARIA EL DORADO S.A. INMELDOR
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	4,905.60	29,787.17
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	0.00	18,768.00
OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	191,970.41	201,677.41
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	187,371.98	187,371.98
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9,813.69	12,441.62
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>394,061.68</u>	<u>450,046.18</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	<u>137,329.20</u>	<u>84,437.85</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>137,329.20</u>	<u>84,437.85</u>
TOTAL DEL ACTIVO	531,390.88	534,484.03
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES	34,478.46	395.62
OTROS PASIVOS CORRIENTES	<u>29,619.70</u>	<u>49,769.69</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>64,098.16</u>	<u>50,165.31</u>
TOTAL DEL PASIVO	64,098.16	50,165.31
PATRIMONIO NETO		
CAPITAL	20,000.00	20,000.00
RESERVAS	1,400.58	1,135.10
RESERVA POR VALUACION		490,459.00
RESULTADOS ACUMULADOS	-27,540.86	-29,930.18

RESERVA POR VALUACION	472,459.00	0.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO	<u>974.00</u>	<u>2,654.80</u>
TOTAL PATRIMONIO	467,292.72	484,318.72
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	531,390.88	534,484.03

INMOBILIARIA EL DORADO INMELDOR S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	200,000.00	20,400.00
(-) COSTO DE VENTAS	<u>167,500.00</u>	
UTILIDAD BRUTA	32,500.00	20,400.00
(+) OTROS INGRESOS		
INTERESES FINANCIEROS		
OTRAS RENTAS	<u>1,121.87</u>	
TOTAL OTROS INGRESOS	1,121.87	0.00
(-) GASTOS		
GASTOS DE VENTAS - ADMINISTRACION Y FINANCIEROS	<u>32,031.19</u>	<u>16,290.38</u>
TOTAL GASTOS	32,031.19	16,290.38
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA	1,590.68	4,109.62
GASTO DE PARTICIPACION LABORAL	238.60	616.45
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>378.08</u>	<u>838.37</u>
UTILIDAD NETA	974.00	2,654.80

INMOBILIARIA EL DORADO INMELDOR S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	31/12/2012	31/12/2011
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL	20,000.00	20,000.00
APORTES DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION		
RESERVA LEGAL	1,400.58	1,135.10
RESERVA POR VALUACION		490,459.00
RESULTADOS ACUMULADOS	<u>444,918.14</u>	<u>-29,930.18</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	-27,540.86	-29,930.18
RESULTADOS ACUM.POR APLICACIÓN POR PRIMERA DE LAS NIFF		
RESERVA POR VALUACION	472,459.00	0.00
SUPERAVIT POR VALUACION		
GANANCIA NETA DEL PERIODO	<u>974.00</u>	<u>2,654.80</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>467,292.72</u>	<u>484,318.72</u>



Ing. William Wood Martinez
 Representante Legal



Ing. Fermina Delgado Moreira
 Contador General