

## INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

Políticas contables y Notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre del 2012.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2012

Corresponden al periodo terminado al 31 de Diciembre del 2012.

#### **NOTA 1. INFORMACION GENERAL**

La empresa INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, fue constituida el 23 de Junio de 1999, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 45 y anotada en el Repertorio bajo el N° 586 el 12 de Octubre de 1999, tiene un plazo de duración de 50 años, con una reforma de aumento de capital, cambio de domicilio, ampliación del objeto social el 23 de Diciembre del 1999, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 322 y anotada en el Repertorio bajo el N° 463 el 3 de Mayo del 2000, su actividad principal a la que se dedica la empresa INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, es al alquiler de bienes Inmuebles.

Ubicada en las calles Telmo Sandoval y Circunvalación Norte, cantón Machala, Provincia de El Oro.

#### **Antecedentes.**

La empresa está considerada como Pymes y calificada en el tercer grupo de implementación de las Normas Internacionales de información Financiera NIIF para las PYMES, la estructura administrativa de la empresa está confirmada por:

- Ing. Cesar Emilio Chavez Velasco – Gerente General, Nombramiento inscrito en el Registro Mercantil con el N° 715.
- Srta. Gladys Enma Escobar Espinoza – Presidente, Nombramiento inscrito en el Registro Mercantil con el N° 671.

## **NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **Bases de Preparación:**

Los presentes estados Financieros al 31 de Diciembre del 2012 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de normas Internacionales (IASB), y aplicadas de manera uniforme en el periodo que se presenta.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio de costo histórico.

### **Periodo Cubierto:**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos.

- Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2012.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de Diciembre del 2012.
- Estado de Resultados Integrales al 31 de Diciembre del 2012.
- Estado de Flujo de Efectivo al 31 de Diciembre del 2012.

### **Moneda Funcional y Presentación:**

La moneda nacional de la empresa se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en la que funciona.

La moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía Inmobiliaria Dos Mil S.A. Inmodosmil es el dólar estadounidense (US\$).

### **Hipótesis de negocio en marcha:**

Los mencionados estados de situación financiera han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

### **Reclasificaciones Significativas:**

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

### **NOTA 3. POLITICAS CONTABLES APLICADAS**

Del manual de políticas contables se detalla a continuación las siguientes políticas principales:

#### **Medición de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos**

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento inicial de los importes monetarios de Activos y Pasivos es el Costo Histórico. Las cuentas con valor revalorizado se registrarán en el proceso de adopción NIIF al costo atribuido.

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento de Ingresos y Gastos es el Valor Razonable.

#### **Clasificación de Partidas**

Tanto el Activo como el Pasivo se clasificarán en corrientes y no corrientes se clasificarán como Corrientes cuando las mismas se esperan realizar, vender, consumir o liquidar dentro de un período de doce meses luego de la fecha sobre la que se informa; caso contrario, la partida se clasificará como No Corriente.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Los equivalentes al efectivo se reconocerán por un período de vencimiento no mayor a 90 días desde la fecha de su adquisición o emisión.

#### **Activos Financieros:**

Al reconocerse inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, se los medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Cuando la transacción es de financiación, se medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

#### **Inventarios**

Se medirá los Inventarios al valor menor entre el Costo y el Valor Neto Realizable, considerándose como Valor Neto Realizable al precio de venta al cual se estime que se realizarán los inventarios en el curso normal de las actividades económicas, menos

los costos para ponerlos en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución.

Para la asignación del costo a los inventarios se empleará la fórmula del Costo Promedio Ponderado.

Se evaluará al final de cada período sobre el que se informa si los Inventarios están deteriorados, es decir, si el Valor en Libros no es totalmente recuperable. Si existe deterioro en las partidas analizadas estas serán medidas a su Valor Neto Realizable y el deterioro se reconocerá en el resultado.

### **Propiedad, Planta y Equipo**

Consideraremos como activo fijo al bien que sea igual o mayor a \$ 100.00 en adelante y con una duración de más de 1 año y se empieza a depreciar al siguiente día de su funcionamiento, las depreciaciones se registrarán mensualmente, considerándose cada mes de 30 días y el año comercial de 360 días

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor valor de los mismos.

Se medirá las partidas o elementos de propiedades, planta y equipo a su costo en la medición inicial. Todos los elementos de Propiedad, Planta y Equipo se medirán tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

En la implementación por primera vez de la NIIF para las PYMES se utiliza el revalúo como el costo atribuido, asignando a las propiedades, planta y equipo.

Se usará el método de depreciación lineal para el cálculo de la depreciación de Propiedades, Planta y Equipos, y la vida útil se la obtendrá por cada activo conforme se pronuncie la gerencia respecto al periodo programado de uso así como con algún informe técnico o de proveedor donde determina la vida útil.

### **Activos Intangibles**

Los activos intangibles se medirán inicialmente al costo y su medición posterior se realizará al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortiza a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal Si no es posible hacerse una estimación fiable de la vida útil de un activo

intangible, se supondrá una vida útil de diez años. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas estimaciones.

## Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio

Nuestro código de trabajo obliga a los empleadores al pago de jubilación patronal a los empleados que hayan laborado de forma continua e ininterrumpida por periodos entre 20 y 25 años y los montos se los debe registrar en base a estudios actuariales anuales por un perito independiente debidamente calificado.

Habiendo realizado un análisis del porcentaje de rotación del personal se establece la política de cálculo de monto de jubilación patronal, una vez que hayan cumplido un periodo consecutivo o no, de pertenecer laboralmente a la empresa superior a 5 años, previo a un informe técnico de jefe inmediato superior.

## CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

### (100) Efectivos en caja y Bancos

Diciembre 31	2012	2011
Efectivo y Equivalentes al efectivo		
Caja Chica	500,00	500,00
Banco Moneda Nacional	11,97	1151,32
<b>TOTALES →</b>	<b>511,97</b>	<b>1651,32</b>

- (a) Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011 corresponde valores asignados de caja chica a personal de confianza según los establecen los reglamentos correspondientes.
- (b) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponden a depósitos en la cuenta corriente de Inmodosmil S.A. y son de libre disponibilidad.

### (101) Inversiones

No existe información a revelar.

**(102) Activos Financieros**

<b>Diciembre 31</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Cuentas por Cobrar Clientes	(a)	26.871,50	13.616,02
Varios Deudores		0,00	136,78
Prest.Obre.-Jorn.-Aten. Medica Varios		892,74	564,67
Anticipo part. Utilidades	(b)	5.857,36	3.015,42
Empresas Relacionadas		3.663,41	10.597,53
Prestamos a Funcionarios		38.748,87	36.796,01
<b>TOTALES →</b>		<b>76.033,88</b>	<b>64.726,43</b>

- (a) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por cobrar clientes corresponden únicamente a facturas por ventas de servicios de alquiler de bienes Inmuebles con créditos entre 30 y 180 días sin intereses.

<b>Diciembre 31</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Cuentas por Cobrar Clientes	26.871,50	13.616,02
Anticipo de Clientes M/N.	2.337,55	20.801,75
<b>TOTALES →</b>	<b>24.533,95</b>	<b>-7.185,73</b>

Que analizadas por vencimientos al saldo del año 2012 y 2011 nos permite establecer el siguiente detalle:

<b>GRUPO DE EDAD</b>	<b>AÑO 2012</b>	<b>AÑO 2011</b>
AUN NO VENCIDAS	9.903,58	1.346,23
1-30 DIAS VENCIDAS	1.125,89	1.978,62
31-60 DIAS VENCIDAS	2.114,42	1.530,11
61-90 DIAS DE VENCIDAS	932,84	666,25
MAS DE 90 DIAS VENCIDAS	12.794,77	8.094,81
<b>TOTALES →</b>	<b>26.871,50</b>	<b>13.616,02</b>

De cada cuenta por cobrar existe la certeza de futuro cobro por lo que no se establecen rubros por provisiones ni deterioros.

- (b) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponden a anticipo de participación de utilidades, que según el Código de Trabajo Art. 108 "Anticipo de utilidades e impuesto a la renta.- Las empresas pueden conceder anticipos a sus trabajadores para imputarlos al quince por ciento de las utilidades líquidas", lo cual la empresa viene registrando estos rubros en la mencionada cuenta.

**(103) Inventarios**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31		2012	2011
Terrenos adquiridos para Urbanizar	(a)	502.201,33	502.201,33
Inv. De Repuestos y Accesorios	(b)	119,41	108,93
Inv. De Lubricantes		31,06	31,07
Inv. De Suministros y Materiales		141,87	444,00
Inv. De Herramientas		9,70	15,59
Otros Inventarios	(c)	78,46	78,46
<b>TOTALES →</b>		<b>502.581,83</b>	<b>502.879,38</b>

- (a) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponde a Terreno y mejoras adquiridos para ser Urbanizado. En el año 2012 no se hicieron ningún tipo de mejoras en el terreno puesto que se estaba en trámites para adquirir un préstamo para financiar la Urbanización.
- (b) Corresponden a inventarios para ser utilizados y consumidos en la prestación de servicios de la empresa.
- (c) Corresponden a otros inventarios que fueron bajados en el año 2010 de los Activos Fijos y subidos a otros inventarios para llevar un control de los mismos.

**(104) Servicios y otros pagos anticipados**

Diciembre 31		2012	2011
Anticipo a proveedores	(a)	21.024,93	34.674,51
<b>TOTALES →</b>		<b>21.024,93</b>	<b>34.674,51</b>

- (a) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponden a valores anticipados que posteriormente serán bajados con las debidas facturas.

**(105) Activos por impuestos Corrientes**

Diciembre 31		2012	2011
Pago Anticipado de Imp. Rta.		3.281,37	2.613,73
Crédito Tributario IVA		0,00	2.172,48
<b>TOTALES →</b>		<b>3.281,37</b>	<b>4.786,21</b>

**(108) Propiedad Planta y Equipo**

Diciembre 31	2012	2011
Terrenos	185.381,67	175.535,08
Instalaciones en Curso	0,00	0,00
Instalaciones de Energía Eléctrica	2.660,00	2.660,00
Edificios y Construcciones	155.948,09	155.948,09
Equipos y Maquinarias de Construcción	36.147,56	33.952,67
Equipos de Comunicación	356,70	663,42
Equipos de Seguridad	8.718,13	6.146,06
Equipos de Computación	1.165,00	1.165,00
Muebles y Enseres	13.510,00	12.600,00
<b>Total de Activos →</b>	<b>403.887,15</b>	<b>386.670,32</b>
Menos Dep. Acumulada	28.024,06	12.192,22
<b>TOTALES →</b>	<b>375.863,09</b>	<b>374.478,10</b>

El movimiento de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	Terrenos	Inst. en Curso	Inst. de Energía Eléctrica	Edificios y Const.	Equipos y Maq. de Const.	Equipos de Com.	Equipos de Seg.	Equipos de Comp.	Muebles y Enseres	Totales
Saldo Inicial 2012	181.515,43	0,00	2.660,00	155.948,09	33.952,67	663,42	6.146,06	1.165,00	12.600,00	394.650,67
Compras	9.846,59	0,00	0,00	0,00	2.596,39	0,00	2.572,07	0,00	910,00	15.925,05
Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas de Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	-401,50	-306,72	0,00	0,00	0,00	-708,22
Bajas de Terrenos	-5.980,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.980,35
Saldo Final al 2012	185.381,67	0,00	2.660,00	155.948,09	36.147,56	356,70	8.718,13	1.165,00	13.510,00	403.887,15
Dep. Acumulada	0,00	0,00	-1.653,63	-5.599,74	-15.197,98	-455,73	-1.842,51	-1.165,00	-2.518,57	-28.433,16
Bajas de Dep. Acum.	0,00	0,00	0,00	0,00	102,38	306,72	0,00	0,00	0,00	409,10
Netos de Activos	185.381,67	0,00	1.006,37	150.348,35	21.051,96	207,69	6.875,62	0,00	10.991,43	375.863,09

Los activos fijos se miden al costo menos la depreciación acumulada y deterioro acumulado.

El método de depreciación con el que se ha venido trabajando y se mantiene es el de línea recta de manera uniforme para todos los activos ya que refleja de mejor forma la vida útil de los mismos

La vida útil del grupo de activos de "Instalaciones de Energía Eléctrica" se estableció en base a criterios de proveedores se mantiene en los 10 años; el grupo de "Edificios y Construcciones" en cuanto a Casa Unioro y Local # 51 se estableció en base a informe técnico en 57 y 40 años respectivamente y en cuanto al resto de Edificios y Construcciones" se estableció en base a criterios de proveedores se mantienen en 20 años; el grupo de "Equipo y Maquinaria de Construcción se estableció en base a

informe de perito tras el proceso de adopción NIIF PYMES; en cuanto a "Equipo de Comunicación, Muebles y Enseres y Equipos de Seguridad" se establece la vida útil de acuerdo a criterio de los proveedores mantenido en 10 años; y equipos de computación se ha considerado la vida tecnológicas de los activos que la determina actualmente el mercado de 3 años promedios.

En el año 2012 la compañía adquirió un lote para panteón en Camporo S.A., el cual hasta el 31 de Diciembre del 2012 aun permanecía en trámites de escrituras.

Además en el año 2012 la empresa realizó compras de \$ 6078.46 con la finalidad de mejorar el servicio de alquiler de bienes y prestación de servicios.

Se dieron de bajas de Activos Fijos una chapa magnética pequeña \$ 401.50 y una radio Motorola P110 \$ 306.72

### (109) Deterioro

No existe información a revelar.

### (112) Activos intangibles en trámites

El movimiento de Activos intangibles en proceso, fue como sigue:

Diciembre 31		2012	2011
Activos intangibles en tramites		1.128,81	1.128,81
<b>TOTALES →</b>		1.128,81	1.128,81

Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a valores por registro en trámite de Marca, Lema Comercial y Diseño de "Urbanización el Dorado Unioro"

### (200) Cuentas por pagar

Diciembre 31		2012	2011
Cuentas por pagar proveedores M/N. C/P.		5.420,63	66.760,65
<b>TOTALES →</b>		5.420,63	66.760,65

Al 31 de Diciembre 2012 y 2011 de la cuenta por pagar proveedores incluyen valores a crédito 30 días los cuales serán cancelados a inicios del año siguiente; también incluyen cheques girados y no cobrados ya sea porque se les entregó posfechado y otros porque a la fecha de cierre aun no se entregaron a proveedores.

### (204) Otras obligaciones Corrientes

Diciembre 31		2012	2011
Con la Administración Tributaria	(a)	1.935,91	612,44
Con el IESS	(b)	365,86	0,00
Por beneficios de Ley a empleados	(c)	765,28	727,22
Part. trabajadores por pagar del Ejercicio	(d)	962,89	14,69
<b>TOTALES →</b>		<b>4.029,94</b>	<b>1.354,35</b>

- (a) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la compañía mantiene obligaciones con el SRI por retenciones en la fuente del Impuesto a la renta y por retenciones en la fuente del IVA efectuada a proveedores.

Diciembre 31	2012	2011
IVA por pagar		926,42
Rte.Fte.Imp.Rta. por pagar		121,59
Rte.Fte.Imp.Iva por pagar		194,29
Anticipo Impuesto Renta por Pagar	693,61	693,61
<b>TOTALES →</b>		<b>1.935.51</b>

- (b) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponden a Obligaciones que se mantiene con el IESS del mes inmediato anterior.

Diciembre 31	2012	2011
Aporte al IESS por pagar 9.35%	145,71	0,00
Aport. Patronal IEES por pagar 11.15%	173,75	0,00
Iece y Secap por Pagar	15,58	0,00
Fondo de Reserva por Pagar	30,82	0,00
<b>TOTALES →</b>	<b>365,86</b>	<b>0,00</b>

- (c) Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponden multas a empleados y personal administrativo por pagar de la compañía;

Diciembre 31	2012	2011
Multas	312,06	274,00
Personal Administrativo por Pagar	453,22	453,22
<b>TOTALES →</b>	<b>765,28</b>	<b>727,22</b>

- (d) Al 31 de Diciembre 2012 y 2011, corresponden a utilidades del 2012 por \$ 948.20 más utilidades no distribuidas del año 2006 por \$ 13.33 y \$ 1.36 del año 2009, lo cual se pretende hacer su cancelación para el siguiente año, según el Código de Trabajo en su Art. 106.- Saldo de utilidades no distribuidas.- Si hubiere algún saldo por concepto de utilidades no cobradas por los trabajadores, el empleador lo depositará en el Banco Central del Ecuador a órdenes del Director Regional del Trabajo, de su respectiva jurisdicción, a más

tardar dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a fin de cancelar dicho saldo a los titulares. Si transcurrido un año del depósito, el trabajador o trabajadores no hubieren efectuado el cobro, el saldo existente incrementará automáticamente los fondos a los que se refiere el artículo 633 de este Código. El empleador o empresario será sancionado por el retardo en el depósito de estas sumas con el duplo de la cantidad no depositada.

Diciembre 31	2012	2011
Part. Utilidad Trabajadores por pagar	962,89	14,69
<b>TOTALES →</b>	<b>962,89</b>	<b>14,69</b>

### (205) Cuentas por pagar diversas relacionadas

Diciembre 31	2012	2011
Obligaciones con relacionadas	98.809,66	0.00
<b>TOTALES →</b>	<b>98.809,66</b>	<b>9.169,88</b>

### (207) Anticipo de clientes

Diciembre 31	2012	2011
Anticipo de clientes	2.337,55	20.801,75
<b>TOTALES →</b>	<b>2.337,55</b>	<b>20.801,75</b>

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponden a cuentas de anticipos de clientes.

### (211) Cuentas por pagar L/P.

Diciembre 31	2012	2011
Cuentas por pagar M/N L/P.	260.440,00	321.440,00
<b>TOTALES →</b>	<b>260.440,00</b>	<b>321.440,00</b>

Corresponden a valores anticipados por compra de vivienda en "Urbanización el Dorado Unioro"

### (212) Obligaciones Bancarias L/P.

Diciembre 31	2012	2011
Cheques por pagar M/N.	72.876,24	79.716,66
<b>TOTALES →</b>	<b>72.876,24</b>	<b>79.716,66</b>

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 se mantienen deudas con el Banco del Pacifico por hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y anticresis, el banco utilizo el tipo de amortización gradual con plazo a 3600 días a una tasa de interés del 10.7810% y con fecha de vencimiento en agosto del 2019.

### (213) Cuentas por pagar relacionadas L/P.

Diciembre 31	2012	2011
Cuentas por pagar Diversas Relacionadas L/P	510.713,56	460.713,56
<b>TOTALES →</b>	510.713,56	460.713,56

Corresponden a compras de Activos Fijos a empresa relacionada Cesar Chavez en el 2001; también incluyen préstamos de empresa relacionada Agrícolas Lapavic S.A.

Diciembre 31	2012	2011
Chávez Velasco César Emilio	180.913,56	180.913,56
Créditos del Exterior	75.800,00	75.800,00
Créditos del Exterior registrado BCE.	254.000,00	204.000,00
<b>TOTALES →</b>	510.713,56	460.713,56

### (300) Capital:

Diciembre 31	2012	2011
Agrícolas Lapavic S.A	799,00	799,00
Sra. Tirza Santos Sosa	1,00	1,00
<b>TOTALES →</b>	800,00	800,00

La compañía Inmobiliaria Dos Mil S.A. Inmodosmil, actualmente cuenta con un capital suscrito de \$800.00 y un capital autorizado de \$1,600.00, siendo el valor por acción de \$1.00.

### (301) Aporte para Futuras Capitalizaciones

Diciembre 31	2012	2011
Aporte para Futuras Capitalización	2.126,68	44.680,61
<b>TOTALES →</b>	2.126,68	44.680,61

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, corresponden a aporte para futuras capitalizaciones del principal accionista de la compañía.

Se dan de bajas pérdidas acumuladas de los años 2011 y 2010 por \$ 28.285,60 \$ y 14.268,33 respectivamente, debitando de la cuenta de aporte de para futuras capitalizaciones.

**(302) Reservas**

Diciembre 31	2012	2011
Reservas Legales	10,24	10,24
<b>TOTALES →</b>	10,24	10,24

**(303) Resultados acumulados**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31	2012	2011
Ganancia Acumuladas	92,13	92,13
Pérdidas Acumuladas	0,00	-14.268,33
<b>TOTALES →</b>	92,13	-14.176,20

Mediante acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionista celebrada el veintiocho de Diciembre del año 2012 como único orden del día es conocer y resolver sobre las pérdidas de los años 2010 por \$ 14.268,33 y 2011 \$ 28.285,60 que deben liquidar con los valores de la cuenta de aporte para Futuras Capitalizaciones por \$ 42.553,93 posteriormente se resuelve por unanimidad que se liquide la cuenta de las perdidas.

**(304) Resultados acumulados NIIF**

Diciembre 31	2012	2011
Resultados acumulados NIIF	23.338,86	23.338,86
<b>TOTALES →</b>	23.338,86	23.338,86

**(305) Resultados del Ejercicio**

Diciembre 31	2012
Pérdida Neta del periodo	-569,61
<b>TOTALES →</b>	-569,61

**(400) Ingresos**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Diciembre 31	2012	2011
Ingreso de Actividades Ordinarias		
Servicios Prestados	93.683,14	50.400,53
Otros Ingresos		
Intereses ganados por prestamos	284,05	0,00
Ingresos por Honorarios	0,00	345,00
<b>TOTALES →</b>	93.967,19	50.745,53

**(401) Gastos Administrativos:**

Diciembre 31	2012	2011
Gastos personal administrativo	6.020,07	4.648,51
Otros gastos personal administrativo	782,78	478,27
Otros gastos administrativos	3.533,80	1.875,23
Gastos tributarios no deducibles	388,52	4.739,66
<b>TOTALES →</b>	<b>10.725,17</b>	<b>11.741,67</b>

**(402) Gastos Financieros:**

Diciembre 31	2012	2011
Gastos Financieros	8.626,10	9.819,81
<b>TOTALES →</b>	<b>8.626,10</b>	<b>9.819,81</b>

**(403) Costos de Producción:**

Diciembre 31	2012	2011
Materiales	9.031,63	7.171,29
Mano de Obra	14.757,04	9.980,48
Otros costos de producción	44.505,93	60.289,39
<b>TOTALES →</b>	<b>68.294,60</b>	<b>77.441,16</b>

**(500) Transacciones entre partes relacionadas:**

Los saldos entre partes relacionadas con saldo al 2011 son como sigue:

Diciembre 31	2012	2011
Cuentas y documentos por cobrar Clientes	26.871,50	13.616,02
Cuentas y documentos por pagar Proveedores	230,50	0,00
<b>TOTALES →</b>	<b>27.102,00</b>	<b>13.616,02</b>

Diciembre 31	2012	%
Ventas de Servicios	92.455,80	98,69%
Compras de Servicios	240,00	0,46%
Compras de Bienes	1.607,81	3,07%

**NOTA 4. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año 2012 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizado para su publicación el 28 de Mayo del 2013.

**(501) Pasivos Contingentes:**

Concluido el periodo 2012 y habiendo analizado las novedades presentadas a la fecha no se cuenta con ninguna contingencia ni como activo ni como pasivo.

**(502) Hechos ocurridos después sobre el periodo sobre el que se informa:**

En el periodo 2012 no existen hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa por lo que no se incluye ningún detalle.



Ing. César Emilio Chávez Velasco  
**REPRESENTANTE LEGAL**



CBA Mayra Johanna Quispe  
**CONTADORA**

## INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL

Políticas contables y Notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre del 2011.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2011

Corresponden al periodo terminado al 31 de Diciembre del 2011.

#### **NOTA 1. INFORMACION GENERAL**

La empresa INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, fue constituida el 23 de Junio de 1999, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 45 y anotada en el Repertorio bajo el N° 586 el 12 de Octubre de 1999, tiene un plazo de duración de 50 años, con una reforma de aumento de capital, cambio de domicilio, ampliación del objeto social el 23 de Diciembre del 1999, inscrita en el Registro Mercantil con el N° 322 y anotada en el Repertorio bajo el N° 463 el 3 de Mayo del 2000, su actividad principal a la que se dedica la empresa INMOBILIARIA DOS MIL S.A. INMODOSMIL, es al alquiler de bienes Inmuebles.

Ubicada en las calles Telmo Sandoval y Circunvalación Norte, cantón Machala, Provincia de El Oro.

#### **Antecedentes.**

La empresa está considerada como Pymes y calificada en el tercer grupo de implementación de las Normas Internacionales de información Financiera NIIF para las PYMES, la estructura administrativa de la empresa está confirmada por:

- Ing. Cesar Emilio Chavez Velasco – Gerente General, Nombramiento inscrito en el Registro Mercantil con el N° 715 y anotada en el repertorio bajo el N. 1325 el 17 de Junio del 2009.
- Srta. Gladys Enma Escobar Espinoza – Presidente, Nombramiento inscrito en el Registro Mercantil con el N° 671 y anotado en el repertorio bajo el N° 1240 el 31 de Mayo del 2011.

## **NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **Bases de Preparación:**

Los presentes estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de normas Internacionales (IASB), y aplicadas de manera uniforme en el periodo que se presenta.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio de costo histórico.

### **Periodo Cubierto:**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos.

- Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2011.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de Diciembre del 2011.
- Estado de Resultados Integrales al 31 de Diciembre del 2011.
- Estado de Flujo de Efectivo al 31 de Diciembre del 2011.

### **Moneda Funcional y Presentación:**

La moneda nacional de la empresa se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en la que funciona.

La moneda de presentación y la moneda funcional de la compañía Inmobiliaria Dos Mil S.A. Inmodosmil es el dólar estadounidense (US\$).

### **Hipótesis de negocio en marcha:**

Los mencionados estados de situación financiera han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

### **Reclasificaciones Significativas:**

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

### **NOTA 3. POLITICAS CONTABLES APLICADAS**

Del manual de políticas contables se detalla a continuación las siguientes políticas principales:

#### **Medición de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos**

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento inicial de los importes monetarios de Activos y Pasivos es el Costo Histórico. Las cuentas con valor revalorizado se registrarán en el proceso de adopción NIIF al costo atribuido.

La base de medición que se utilizará en el reconocimiento de Ingresos y Gastos es el Valor Razonable.

#### **Clasificación de Partidas**

Tanto el Activo como el Pasivo se clasificarán en corrientes y no corrientes se clasificarán como Corrientes cuando las mismas se esperan realizar, vender, consumir o liquidar dentro de un período de doce meses luego de la fecha sobre la que se informa; caso contrario, la partida se clasificará como No Corriente.

#### **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Los equivalentes al efectivo se reconocerán por un período de vencimiento no mayor a 90 días desde la fecha de su adquisición o emisión.

#### **Activos Financieros:**

Al reconocerse inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, se los medirá al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación. Cuando la transacción es de financiación, se medirá el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

#### **Inventarios**

Se medirá los Inventarios al valor menor entre el Costo y el Valor Neto Realizable, considerándose como Valor Neto Realizable al precio de venta al cual se estime que se realizarán los inventarios en el curso normal de las actividades económicas, menos

los costos para ponerlos en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución.

Para la asignación del costo a los inventarios se empleará la fórmula del Costo Promedio Ponderado.

Se evaluará al final de cada período sobre el que se informa si los Inventarios están deteriorados, es decir, si el Valor en Libros no es totalmente recuperable. Si existe deterioro en las partidas analizadas estas serán medidas a su Valor Neto Realizable y el deterioro se reconocerá en el resultado.

## **Propiedad, Planta y Equipo**

Consideraremos como activo fijo al bien que sea igual o mayor a \$ 100.00 en adelante y con una duración de más de 1 año y se empieza a depreciar al siguiente día de su funcionamiento, las depreciaciones se registrarán mensualmente, considerándose cada mes de 30 días y el año comercial de 360 días

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor valor de los mismos.

Se medirá las partidas o elementos de propiedades, planta y equipo a su costo en la medición inicial. Todos los elementos de Propiedad, Planta y Equipo se medirán tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

En la implementación por primera vez de la NIIF para las PYMES se utiliza el revalúo como el costo atribuido, asignando a las propiedades, planta y equipo.

Se usará el método de depreciación lineal para el cálculo de la depreciación de Propiedades, Planta y Equipos, y la vida útil se la obtendrá por cada activo conforme se pronuncie la gerencia respecto al periodo programado de uso así como con algún informe técnico o de proveedor donde determina la vida útil.

## **Activos Intangibles**

Los activos intangibles se medirán inicialmente al costo y su medición posterior se realizará al costo menos la depreciación acumulada y las perdidas por deterioro acumuladas. Se amortiza a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal Si no es posible hacerse una estimación fiable de la vida útil de un activo

intangible, se supondrá una vida útil de diez años. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas estimaciones.

## Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio

Nuestro código de trabajo obliga a los empleadores al pago de jubilación patronal a los empleados que hayan laborado de forma continua e ininterrumpida por periodos entre 20 y 25 años y los montos se los debe registrar en base a estudios actuariales anuales por un perito independiente debidamente calificado.

Habiendo realizado un análisis del porcentaje de rotación del personal se establece la política de cálculo de monto de jubilación patronal, una vez que hayan cumplido un periodo consecutivo o no, de pertenecer laboralmente a la empresa superior a 5 años, previo a un informe técnico de jefe inmediato superior.

## CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES

### (100) Efectivos en caja y Bancos

Diciembre 31		2011	2010
Efectivo y Equivalentes al efectivo			
Caja Chica	(a)	500,00	500,00
Banco Moneda Nacional	(b)	1151,32	0,00
<b>TOTALES →</b>		1651,32	500,00

(a) Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 corresponde valores asignados de caja chica a personal de confianza según los establecen los reglamentos correspondientes.

(b) Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, corresponden a depósitos en la cuenta corriente de Inmodosmil S.A. y son de libre disponibilidad.

### (101) Inversiones

No existe información a revelar.

**(102) Activos Financieros**

<b>Diciembre 31</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cuentas por Cobrar Clientes	(a)	13.616,02	22.931,79
Varios Deudores		136,78	1.998,71
Prest.Obre.-Jorn.-Aten. Medica Varios		564,67	4.242,38
Anticipo part. Utilidades	(b)	3.015,42	1.916,71
Empresas Relacionadas		10.597,53	87,32
Prestamos a Funcionarios		36.796,01	32.747,26
<b>TOTALES →</b>		<b>64.726,43</b>	<b>63.924,17</b>

- (a) Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el saldo de cuentas por cobrar clientes corresponden únicamente a facturas por ventas de servicios de alquiler de bienes Inmuebles con créditos entre 30 y 180 días sin intereses.

<b>Diciembre 31</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cuentas por Cobrar Clientes	13.616,02	22.931,79
Anticipo de Clientes M/N.	20.801,75	34.539,13
<b>TOTALE →</b>	<b>-7.185,73</b>	<b>-11.607,34</b>

Que analizadas por vencimientos al saldo del año 2011 y 2010 nos permite establecer el siguiente detalle:

<b>GRUPO DE EDAD</b>	<b>AÑO 2011</b>	<b>AÑO 2010</b>
AUN NO VENCIDAS	1.346,23	4.551,55
1-30 DIAS VENCIDAS	1.978,62	2.674,16
31-60 DIAS VENCIDAS	1.530,11	2.391,29
61-90 DIAS DE VENCIDAS	666,25	1.179,57
MAS DE 90 DIAS VENCIDAS	8.094,81	12.135,22
<b>TOTALES →</b>	<b>13.616,02</b>	<b>22.931,79</b>

De cada cuenta por cobrar existe la certeza de futuro cobro por lo que no se establecen rubros por provisiones ni deterioros.

- (b) Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, corresponden a anticipo de participación de utilidades, que según el Código de Trabajo Art. 108 "Anticipo de utilidades e impuesto a la renta.- Las empresas pueden conceder anticipos a sus trabajadores para imputarlos al quince por ciento de las utilidades líquidas", lo cual la empresa viene registrando estos rubros en la mencionada cuenta .

**(103) Inventarios**

Diciembre 31		2011	2010
Terrenos adquiridos para Urbanizar		502.201,33	476.722,52
Inv. De Repuestos y Accesorios		108,93	12,13
Inv. De Lubricantes		31,07	0,00
Inv. De Suministros y Materiales		444,00	339,43
Inv. De Herramientas		15,59	22,75
Otros Inventarios	(a)	78,46	78,46
<b>TOTALES →</b>		502.879,38	477.175,29

(a) Al 31 de Diciembre del 2011, corresponden a la reclasificación del segundo grupo de activos, puesto que no cumplen con las políticas de la empresa y la definición de activos, a este grupo se lo reclasifico de activos depreciables a otros inventarios para efectos de control, esta reclasificación se realiza al 2010 por lo que procedemos a reversar la depreciación del año 2011.

TIPO	COSTO HISTÓRICO DEL ACTIVO	DEP. ACUM NIIF 2010	OTROS INVENTARIOS
Esmeril 3/4 Glns.	30,00	27,49	2,51
Lubricadora Manual	45,02	41,26	3,76
Cilindro de Gas	30,00	27,49	2,51
Manómetro de Oxígeno	40,00	36,66	3,34
Extintores de Polvo Quim. Seco 5 Libras	19,30	13,68	5,62
Taladro Black Deecker # 7254	79,29	72,66	6,63
Gata Chica de 20 Toneladas con Pala	20,00	18,33	1,67
Bomba de Agua Pedrollo	65,18	12,76	52,42
<b>TOTALES →</b>		328,79	78,46

**(104) Servicios y otros pagos anticipados**

Diciembre 31		2011	2010
Anticipo a proveedores	(a)	34.674,51	384,88
<b>TOTALES →</b>		34.674,51	384,88

a) Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, corresponden a valores anticipados que posteriormente serán bajados con las debidas facturas.

**(105) Activos por impuestos Corrientes**

Diciembre 31	2011	2010
Pago Anticipado de Imp. Rta.	2.613,73	2.860,93
Crédito Tributario IVA	2.172,48	1.590,63
<b>TOTALES →</b>	<b>4.786,21</b>	<b>4.451,56</b>

**(108) Propiedad Planta y Equipo**

Diciembre 31	2011	2010
Terrenos	175.535,08	239.963,10
Instalaciones en Curso	0,00	24.333,78
Instalaciones de Energía Eléctrica	2.660,00	2.660,00
Edificios y Construcciones	155.948,09	127.189,82
Equipos y Maquinarias de Construcción	33.952,67	71.361,41
Equipos de Comunicación	663,42	663,42
Equipos de Seguridad	6.146,06	3.024,23
Equipos de Computación	1.165,00	1.165,00
Muebles y Enseres	12.600,00	0,00
<b>Total de Activos →</b>	<b>388.670,32</b>	<b>470.360,76</b>
Menos Dep. Acumulada	12.192,22	125.776,85
<b>TOTALES →</b>	<b>376.478,10</b>	<b>344.583,91</b>

El movimiento de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	Terrenos	Inst. en Curso	Inst. de Energía Eléctrica	Edificios y Const.	Eq. y Maq. de Const.	Equipos de Com.	Equipos de Seg.	Equipos de Comp.	Muebles y Enseres	Totales
Saldo Inicial 2011	239.963,10	24.333,78	2.660,00	127.189,82	71.361,41	663,42	3.024,23	1.165,00	0,00	470.360,76
Compras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504,46	0,00	5.800,00	6.304,46
Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transf. de Int. Curso	0,00	24.333,78	0,00	14.916,41	0,00	0,00	2.617,37	0,00	6.800,00	0,00
Revalúo de Activos	10.535,50	0,00	0,00	93.177,96	15.379,93	0,00	0,00	0,00	0,00	119.093,39
Deterioros de Activos	-74.963,52	0,00	0,00	0,00	-425,08	0,00	0,00	0,00	0,00	-75.388,60
Bajas Dep. Contra Act.	0,00	0,00	0,00	-79.336,10	-52.363,59	0,00	0,00	0,00	0,00	131.699,69
Saldo Final al 2011	181.515,43	0,00	2.660,00	155.948,09	33.952,67	663,42	6.146,06	1.165,00	12.600,00	388.670,32
Dep. Acumulada	0,00	0,00	-1.387,63	-1.603,19	-5.407,05	-420,06	-1.005,46	-1.165,00	-1.203,83	-12.192,22
Netos de Activos	175.535,08	0,00	1.272,37	154.344,90	28.545,62	243,36	5.140,60	0,00	11.396,17	376.478,10

Los activos fijos se miden al costo menos la depreciación acumulada y deterioro acumulado y en el año 2011 por ser período de transición por única vez según lo permite la NIIF para pymes se aplica revaluación por lo que al valor de adquisición de activos se ve afectado.

El método de depreciación con el que se ha venido trabajando y se mantiene es el de línea recta de manera uniforme para todos los activos ya que refleja de mejor forma la vida útil de los mismos

La vida útil del grupo de activos de "Instalaciones de Energía Eléctrica" se estableció en base a criterios de proveedores se mantiene en los 10 años; el grupo de "Edificios y Construcciones" en cuanto a Casa Unioro y Local # 51 se estableció en base a informe técnico en 57 y 40 años respectivamente y en cuanto al resto de Edificios y Construcciones" se estableció en base a criterios de proveedores se mantienen en 20 años; el grupo de "Equipo y Maquinaria de Construcción se estableció en base a informe de perito tras el proceso de adopción NIIF PYMES; en cuanto a "Equipo de Comunicación, Muebles y Enseres y Equipos de Seguridad" se establece la vida útil de acuerdo a criterio de los proveedores mantenido en 10 años; y equipos de computación se ha considerado la vida tecnológicas de los activos que la determina actualmente el mercado de 3 años promedios.

### **(109) Deterioro**

Por ser el 2011 un año de implementación NIIF por primera vez, se aplicó según lo permite por una única vez la sección 35, el Revalúo de Activos en nuestro caso en la categoría de Propiedad, Planta y Equipo "Equipos y Maquinarias de Construcción, Edificios y Construcciones y Terrenos" afectando cualquier variación de Superávit o Deterioro a una misma cuenta patrimonial "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF", esto basado en un informe pericial y en base Avalúo Municipal que según resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la Superintendencia de Compañías, no teniéndose en este periodo el grupo deterioro como tal en lo que respecta a Activos fijos, y lo que se refiere a inventarios, Inmodosmil no cuenta con stock para la venta de los mismos debido que el saldo que tenemos en inventarios es para ser consumido en la prestación de servicios y considerando la rotación y uso de estos no se ha detectado en este periodo ninguna variación por deterioro.

### **(112) Activos intangibles en trámites**

Diciembre 31	2011	2010
Activos intangibles en tramites	1.128,81	0,00
<b>TOTALES →</b>	1.128,81	0,00

Al 31 de diciembre del 2011 corresponden valores de registro en trámite de Marca, Lema Comercial y Diseño de "Urbanización el Dorado Unioro", una vez concluido con el trámite se dará paso a la respectiva amortización.

### (200) Cuentas por pagar

Diciembre 31	2011	2010
Cuentas por pagar proveedores M/N. C/P.	66.760,65	57.385,92
<b>TOTALES →</b>	66.760,65	57.385,92

Al 31 de Diciembre 2011 y 2010 de la cuenta por pagar proveedores incluyen valores a crédito 30 días los cuales serán cancelados a inicios del año siguiente; también incluyen cheques girados y no cobrados ya sea porque se les entregó posfechado y otros porque a la fecha de cierre aun no se entregaron a proveedores.

### (204) Otras obligaciones Corrientes

Diciembre 31		2011	2010
Con la Administración Tributaria	(a)	612,44	369,25
Con el IESS	(b)	0,00	227,90
Por beneficios de Ley a empleados	(c)	727,22	704,50
Part. trabajadores por pagar del Ejercicio	(d)	14,69	14,69
<b>TOTALES →</b>		1.354,35	1.316,34

(a) Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la compañía mantiene obligaciones con el SRI por retenciones en la fuente del Impuesto a la renta y por retenciones en la fuente del IVA efectuada a proveedores.

Diciembre 31	2011	2010
Rte.Fte.Imp.Rta. por pagar	198,40	185,20
Rte.Fte.Imp.Iva por pagar	414,04	184,05
<b>TOTALES →</b>	612,44	369,25

(b) Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, corresponden a Obligaciones que se mantiene con el IESS del mes inmediato anterior, sus saldos en ceros en algunos casos es porque se emitieron los pagos antes del cierre del periodo.

Diciembre 31	2011	2010
Aporte al IESS por pagar 9.35%	0,00	99,11
Aport. Patronal IEES por pagar 11.15%	0,00	118,19
lece y Secap por Pagar	0,00	10,6
<b>TOTALES →</b>	0,00	227,90

- (c) Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, corresponden multas a empleados y personal administrativo por pagar de la compañía.

Diciembre 31	2011	2010
Multas	274,00	251,28
Personal Administrativo por Pagar	453,22	453,22
<b>TOTALES →</b>	<b>727,22</b>	<b>704,50</b>

- (d) Al 31 de Diciembre 2011 y 2010, corresponden a parte de las utilidades del ejercicio económico 2009 por \$ 1.36 y 2006 de \$ 13.33, se procederá tal como lo indica el Código de Trabajo en su Art. 106.- Saldo de utilidades no distribuidas.- Si hubiere algún saldo por concepto de utilidades no cobradas por los trabajadores, el empleador lo depositará en el Banco Central del Ecuador a órdenes del Director Regional del Trabajo, de su respectiva jurisdicción, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que debió efectuarse el pago, a fin de cancelar dicho saldo a los titulares. Si transcurrido un año del depósito, el trabajador o trabajadores no hubieren efectuado el cobro, el saldo existente incrementará automáticamente los fondos a los que se refiere el artículo 633 de este Código. El empleador o empresario será sancionado por el retardo en el depósito de estas sumas con el duplo de la cantidad no depositada.

Diciembre 31	2011	2010
Part. Utilidad Trabajadores por pagar	14,69	14,69
<b>TOTALES →</b>	<b>14,69</b>	<b>14,69</b>

### (205) Cuentas por pagar diversas relacionadas

Diciembre 31	2011	2010
Obligaciones con relacionadas C/P.	9.169,88	105.495,81
<b>TOTALES →</b>	<b>9.169,88</b>	<b>105.495,81</b>

### (207) Anticipo de clientes

Diciembre 31	2011	2010
Anticipo de clientes	20.801,75	34.539,13
<b>TOTALES →</b>	<b>20.801,75</b>	<b>34.539,13</b>

**(211) Cuentas por pagar L/P.**

Diciembre 31	2011	2010
Cuentas por pagar M/N L/P.	321.440,00	156.440,00
<b>TOTALES →</b>	321.440,00	156.440,00

Corresponden a valores anticipados por compra de vivienda en "Urbanización el Dorado Unioro"

**(212) Obligaciones Bancarias L/P.**

Diciembre 31	2011	2010
Obligaciones con Instituciones Financieras	79.716,66	85.508,82
<b>TOTALES →</b>	79.716,66	85.508,82

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 se mantienen deudas con el Banco del Pacifico por hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y anticresis, el banco utilizo el tipo de amortización gradual con plazo a 3600 días a una tasa de interés del 10.7810% y con fecha de vencimiento en agosto del 2019.

**(213) Cuentas por pagar relacionadas L/P.**

Diciembre 31	2011	2010
Cuentas por pagar Diversas Relacionadas L/P	460.713,56	450.413,56
<b>TOTALES →</b>	460.713,56	450.413,56

Corresponden a compras de activos fijos a empresa relacionada Cesar Chavez en el año 2001, también dentro de esta cuenta contamos con préstamo de empresa relacionada Agricolas Lapavic S.A. una parte de estos préstamos están registrados en el BCE.

Diciembre 31	2011	2010
Chávez Velasco César Emilio	180.913,56	180.913,56
Créditos del Exterior	75.800,00	269.500,00
Créditos del Exterior registrado BCE.	204.000,00	0,00
<b>TOTALES →</b>	460.713,56	450.413,56

**(300) Capital:**

Diciembre 31	2011	2010
Agrícolas Lapavic S.A	799,00	799,00
Sra. Tirza Santos Sosa	1,00	1,00
<b>TOTALES →</b>	800,00	800,00

La compañía Inmobiliaria Dos Mil S.A. Inmodosmil, actualmente cuenta con un capital suscrito de \$800.00 y un capital autorizado de \$1,600.00, siendo el valor por acción de \$1.00.

**(301) Aporte para Futuras Capitalizaciones**

Diciembre 31	2011	2010
Aporte para Futuras Capitalización	44.680,61	13.680,61
<b>TOTALES →</b>	44.680,61	13.680,61

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, corresponden a aporte para futuras capitalizaciones del principal accionista de la compañía en el año 2011 por \$ 31.000,00 y en el año 2010 por \$ 10.000,00 tomándose en cuenta que esta cuenta viene arrastrando saldos iniciales.

Mediante acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionista celebrada el veinte de Diciembre del año 2010 como único orden del día es conocer y resolver sobre las pérdidas de los años 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 que deben liquidar con los valores de la cuenta de aporte para Futuras Capitalizaciones por \$ 62.327,71 posteriormente se resuelve por unanimidad que se liquide la cuenta de las perdidas.

**(302) Reservas**

Diciembre 31	2011	2010
Reservas Legales	10,24	10,24
<b>TOTALES →</b>	10,24	10,24

**(303) Resultados acumulados**

Diciembre 31	2011	2010
Ganancia Amuladas	92,13	92,13
Pérdidas Acumuladas	-14.268,33	-14268,33
<b>TOTALES →</b>	-14.176,20	-14.176,20

**(304) Resultados acumulados NIIF**

Diciembre 31	2011	2010
Resultados acumulados NIIF	23.338,86	-394,42
<b>TOTALES →</b>	23.338,86	-394,42

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, corresponde a la cuenta de Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, su variación positiva en el 2011 frente a los saldos del 2010 se debe a los revalúo de terrenos y construcciones.

**(400) Ingresos**

Diciembre 31	2011	2010
Ingreso de Actividades Ordinarias		
Servicios Prestados	50.400,53	60.316,38
Otros Ingresos		
Ganancia en venta de Act. Fijo	0,00	3.183,95
Ingresos por Honorarios	345,00	0,00
<b>+TOTALES →</b>	50.745,53	63.500,33

**(401) Gastos Administrativos:**

Diciembre 31	2011	2010
Gastos personal administrativo	4.648,51	4.837,69
Otros gastos personal administrativo	478,27	915,85
Otros gastos administrativos	1.875,23	6.156,40
Gastos tributarios no deducibles	4.739,66	132,83
<b>TOTALES →</b>	11.741,67	12.042,77

**(402) Gastos Financieros:**

Diciembre 31	2011	2010
Gastos Financieros	9.819,81	7.942,46
<b>TOTALES →</b>	9.819,81	7.942,46

**(403) Costos de Producción:**

Diciembre 31	2011	2010
Materiales	7.171,29	4.860,47
Mano de Obra	9.980,48	9.871,87
Otros costos de producción	60.289,39	41.341,10
<b>TOTALES →</b>	77.441,16	56.073,44

**(500) Transacciones entre partes relacionadas:**

Los saldos entre partes relacionadas con saldo al 2011 son como sigue:

Diciembre 31	2011	2010
Cuentas y documentos por cobrar Ventas	13.616,02	22.280,16
Cuentas y documentos por pagar Compras	0,00	0,00
<b>TOTALES →</b>	13.616,02	22.280,16

Diciembre 31	2011	%
Ventas de Servicios	46.854,94	92,97%
Compras de Servicios	220,00	0,30%
Compras de Bienes	1.663,93	2,27%

**NOTA 4. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros bajo NEC fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizado para su publicación el 09 de Abril del 2012.

**(501) Pasivos Contingentes:**

Concluido el periodo 2011 y habiendo analizado las novedades presentadas a la fecha no se cuenta con ninguna contingencia ni como activo ni como pasivo.

**(502) Hechos ocurridos después sobre el periodo sobre el que se informa:**

En el periodo 2011 no se incluye ningún detalle sobre los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa ya que por tratarse de un periodo de transición, estos balances ya fueron autorizados y publicados bajo la normativa contable sobre lo que se consideraba esta información.

**(503) Conversión de Estados Financieros de NEC a NIIF:**

Los estados financieros elaborados bajo los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptado (NEC) y que por disposición de la Superintendencia de Compañías según resolución N° SC.Q.ICI.004 de 21 de Agosto de 2006 dispuso que sus controladas adopten las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF; y, que mediante resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 DEL 11 de Octubre del 2011 dispuso que tipo de empresas pueden aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES); por lo que se procedió hacer la conversión dando como resultados los siguientes Estados Financieros.

CONCILIACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DE NEC A NIIF:									
DESCRIPCION CUENTA	CODIGO	INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN (01/01/2011):				FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN (31/12/2011):			
		SALDOS NEC	AJUSTES POR CONVERSION		SALDO S NIIF EXTRA- CONTA- BLES	SALDOS NEC	AJUSTES POR CONVERSION		SALDOS NIIF EXTRA- CONTA- BLES
			DEBE	HABER			DEBE	HABER	
ACTIVO	1.00	893.605,24			891.019,81	964.703,42			966.324,76
ACTIVO CORRIENTE	101.00	514.113,49			546.435,90	550.299,58			608.717,85
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10.101.00	500,00			500,00	500,00	1.151,32		1.651,32
ACTIVOS FINANCIEROS	10.102.00	59.091,36			63.924,17	60.427,87			64.726,43
DOC. Y CTAS. POR COBRAR CUENTAS NO RELACIONADAS	1.010.205.00	22.931,79			22.931,79	13.616,02			13.616,02
DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	101.020.502.00	22.931,79			22.931,79	13.616,02			13.616,02
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1.010.207.00		87,32		87,32	10.324,25	19.499,00	19.313,04	10.587,53
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.010.208.00	36.211,78	40.668,79	35.975,51	40.905,06	36.539,81		720,21	40.512,86
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	1.010.209.00	(52,21)	52,21			(52,21)			
INVENTARIOS	10.103.00	449.134,31			477.175,29	449.359,59			502.879,38
INV. DE PROD. TERM. Y MERCAD. EN ALMACÉN - COMPRADO A TER.	1.010.306.00	374,31			374,31	599,59			599,59
OTROS INVENTARIOS	1.010.312.00	448.760,00	32.068,33	4.025,35	476.800,98	448.760,00	25.478,81		502.279,79
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	10.104.00	384,88			384,88	34.674,51			34.674,51
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1.010.403.00	384,88			384,88	34.674,51			34.674,51
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10.105.00	5.002,94			4.451,56	5.337,59			4.786,21
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1.010.501.00	1.590,63			1.590,63	2.172,48			2.172,48
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I R)	1.010.502.00	3.412,31	551,38	1.102,76	2.860,93	3.165,11	551,38	551,38	2.613,73
ACTIVO NO CORRIENTE	102.00	379.591,75			344.583,91	414.403,86			377.606,91
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10.201.00	379.591,17			344.583,91	392.337,77			376.478,10
TERRENOS	1.020.101.00	69.812,34	176.131,11	5.980,35	239.963,10	106.316,34	10.535,50	111.467,52	175.535,08
EDIFICIOS	1.020.102.00	259.512,58		132.322,76	127.169,82	274.428,99	93.730,94	79.895,08	155.948,09
CONSTRUCCIONES EN CURSO	1.020.103.00	50.566,66		72.226,88	24.333,78	60.745,88	44.264,36	32.783,16	-
INSTALACIONES	1.020.104.00	2.660,00			2.660,00	2.660,00			2.660,00
MUEBLES Y ENSERES	1.020.105.00					12.600,00			12.600,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	1.020.106.00	77.665,85		2.636,79	75.049,06	80.807,66	15.379,93	52.788,67	40.762,15
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.020.108.00	1.165,00			1.165,00	1.165,00			1.165,00
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	1.020.111.00	220,00		220,00		220,00			-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.020.112.00	(128.027,26)	2.536,47	286,06	(125.776,85)	(146.605,92)	150.278,35	18.115,06	(12.192,22)
ACTIVO INTANGIBLE	10.204.00	102,58				1.128,81			1.128,81
MARCAS, PATENTES, DERECHOS DE LLAVE - CUOTAS PATRIMONIALES	1.020.402.00					1,128,81			1,128,81
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA DE ACTIVOS INTANGIBLE	1.020.404.00	(1.311,58)	1.311,58				102,58	1.414,16	-
OTROS INTANGIBLES	1.020.406.00	1.414,16		1.414,16			1,414,16		-
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	10.207.00	-				20.937,28			-
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	1.020.706.00	-				20.937,28		20.937,28	-
PASIVO	2.00	893.490,59			891.099,58	961.674,37			959.956,85
PASIVO CORRIENTE	201.00	211.128,21			198.737,20	123.804,15			96.086,63
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20.103.00	44.333,27			57.385,92	400,92			66.760,65
LOCALES	2.010.301.00	44.333,27	464,64	13.547,20	57.385,92	400,92	13.819,97	67.127,05	66.760,65
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20.104.00	13.474,67				65.975,73			-
LOCALES	2.010.401.00	13.474,67	13.474,67			65.975,73	65.975,73	13.474,67	-
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20.107.00	1.511,40			1.316,34	1.549,41			1.354,35
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2.010.701.00	369,25			369,25	612,44			612,44
CON EL IESS	2.010.703.00	274,76	46,86		227,90	46,86			-
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2.010.704.00	867,70	148,20		704,50	875,42			727,22
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2.010.705.00	14,69			14,69	14,69			14,69
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	20.108.00	92.253,99	48.139,42	61.381,24	105.495,81	9.742,10	33.313,04	19.499,00	9.169,88
ANTICIPOS DE CUENTAS	20.110.00	59.554,58	25.447,44	431,59	34.539,13	46.135,99	318,79		20.801,75
PASIVO NO CORRIENTE	202.00	682.362,38			692.362,38	837.870,22			861.870,22
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20.202.00	156.440,00			156.440,00	307.440,00			321.440,00
LOCALES	2.020.201.00	156.440,00			156.440,00	307.440,00		14.000,00	321.440,00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	20.203.00	85.508,82			85.508,82	79.716,66			79.716,66
LOCALES	2.020.301.00	85.508,82			85.508,82	79.716,66			79.716,66
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	20.204.00	440.413,56			450.413,56	450.713,56			460.713,56
LOCALES	2.020.401.00	236.413,56		10.000,00	246.413,56	246.713,56			256.713,56
DEL EXTERIOR	2.020.402.00	204.000,00			204.000,00	204.000,00			204.000,00
PATRIMONIO NETO	3.00	314,65			(79,77)	3.029,05			26.367,91
CAPITAL	301.00	800,00			800,00	800,00			800,00
CAPITAL SUSCRITO e ASIGNADO	30.101.00	800,00			800,00	800,00			800,00
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	302.00	13.680,61			13.680,61	44.680,61			44.680,61
RESERVAS	304.00	10,24			10,24	10,24			10,24
RESERVA LEGAL	30.401.00	10,24			10,24	10,24			10,24
RESULTADOS ACUMULADOS	306.00	92,13			(302,29)	(14.176,20)			29.134,17
GANANCIAS ACUMULADAS	30.601.00	92,13			92,13	92,13			92,13
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	30.602.00					(14.268,33)			(14.268,33)
RES. ACUM. PROV. DE LA ADOP. POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	30.603.00		5.785,67	5.391,25	(394,42)		75.516,50	119.221,29	43.310,37
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307.00	(14.268,33)			(14.268,33)	(28.285,60)			(48.257,11)
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	30.702.00	(14.268,33)			(14.268,33)	(28.285,60)			(48.257,11)

Efectivo y equivalente de efectivos, registra los recursos de altas liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares, referente a los ajustes de la conversión de estados financieros de esta cuenta se reclasificaron valores ya que se habían bajado con la cuenta de sobregiro bancario.

Activos financieros, cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, la mayor afectación en esta cuenta fue la reclasificación de empresas relacionadas que por mal registro y no registro de partidas en su debido momento se tuvieron que reclasificar valores.

Inventarios, son activos: poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas en esas ventas, o en forma de materiales o suministros para ser consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios, se reclasificaron costos de la Urbanización el Dorado Unioro que en su inicio se registraron en la cuenta de edificios y construcciones en curso.

Propiedad planta y equipo, se incluirán dentro de este grupo los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, que se esperan utilizar más un periodo y que el costo del activo pueda ser valorado con fiabilidad, que se utilicen en la producción o suministros de bienes y servicios, que puedan ser arrendados a terceros o se utilicen para propósitos administrativos, se consideraron todos estos conceptos, los cuales se dividen en cuatro grupos; el primer grupo activos valuados por perito calificado, que a su vez se ajusta el costo histórico con el nuevo costo del peritaje; el segundo grupo activos menores a cien dólares, estos activos fueron reclasificados como otros inventarios; tercer grupo activos existentes mayores a cien dólares, en cambio estos activos se ajusta depreciaciones de acuerdo al cambio de política contable; y, cuarto grupo activos no existentes, estos activos se dieron de bajas.

Pasivos corrientes, hacen referencia a los pasivos que la empresa debe pagar en un plazo igual o inferior a un año, los cuales en revisión de estos pasivos se hizo reclasificación la cuenta de anticipos de clientes los mismo que se reclasificaron como empresa relacionada de César Chávez.

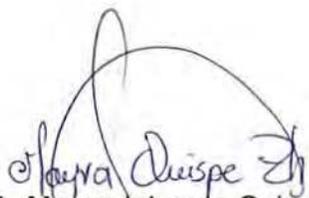
Pasivos no corrientes, aquellas obligaciones que no van a ser satisfechas en el ejercicio económico siguiente, siendo su vencimiento de más de doce meses, registro de valores en la cuenta de empresa relacionada, los mismo que no se registraron en su debido momento.

El impacto más relevante en la conversión de los estados financieros de NEC a NIIF fue el revalúo de terrenos y construcciones, revalúo de equipos y maquinarias y corrección de depreciaciones, quedando con un patrimonio positivo de \$ 26.367,91 frente al patrimonio bajo NEC POR \$ 3.029,05.

Por lo que a partir del año 2012 se elaboraran estados financieros bajo NIIF PYMES.



Ing. César Emilio Chávez Velasco  
**REPRESENTANTE LEGAL**



CBA. Mayra Johanna Quispe  
**CONTADORA**