

Inmobiliaria, Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.011

Nuestras notas a los Estados Financieros se encuentran respaldadas en los Principios Contables y Auditoría Generalmente Aceptados; NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD (NIC) Y NIIF (NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERO) de acuerdo al Análisis realizado determinamos:

a. Entidad.

La empresa Sociedad Anónima, INIMPORELI, IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL, S.A. se encuentra legalmente constituida el 17 de agosto del 1988, No. Resolución 7981; su capital autorizado es USD. 800.00, su capital suscrito USD. 800.00, y su capital pagado es USD. 800.00; en la ciudad de Machala, Provincia El Oro, su principal actividad es ART 2 La compañía podrá dedicarse a cualquier Actividad Inmobiliaria de acuerdo a la Actividad registrada en la Superintendencia de Compañías .

b. Realización.

La actividad principal de la empresa se dedicará a la actividad inmobiliaria en la administración, construcción y compraventa de inmuebles, por lo tanto no mantiene inventarios disponibles para la venta.

Mantiene la empresa Propiedades de Inversión, de acuerdo a la NIC 40, contabilizando en sus Estados Financieros:

	PROPIEDADES DE INVERSION		
10202			
1020201	Terrenos	7.865.376,19	
1020202	Edificios	9.963.250,83	
1020203	(-) Depreciaciones Acumuladas	<u>-585.147,27</u>	17.243.479,75

c. Período contable

El período contable es el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011, sus reportes mensuales corresponden a los resultados de sus ingresos y egresos ocurridos en el año que termina 2011.

d. Costo Histórico.

El costo histórico, la inversión y el mantenimiento realizado a sus activos fijos, se encuentra contabilizado y depreciado de acuerdo lo dispone la LRTI y su reglamento, nuestra política contable de los activos fijos establece:

- Para tener un manejo adecuado de valores razonables de los activos de la compañía que sufren depreciación; considere el valor residual por grupo de activos: Terrenos no aplica, Edificios el 10%, Instalaciones 10%, Muebles y Enseres 5%, Equipos de Oficina y de Computo el 5% ya que es importante para llegar a determinar los cambios posibles por la sustitución de activos en relación a su vida útil.
- Se aplica el método de depreciación de activos de acuerdo a la adopción de NIIF y NIC es el método en línea recta de acuerdo al reglamento del régimen tributario vigente.
- El método de cálculo de valorización de activos fijos que de acuerdo a la NIC 16 Activos fijos, NIC 17 Arrendamientos, NIC 40 Inversiones inmobiliaria NIC 36 Deterioro de Activos Fijos, NIC 23 Costo de Intereses y NIIF número 1 Adopción de NIIF por primera vez; será el Método de revalorización de activos fijos. Los peritajes se realizaran en forma anual para registrar los respectivos asientos de ajustes.

La composición es la siguiente:

102	ACTIVO NO CORRIENTE		
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		
1020104	Instalaciones	2.640,81	
1020105	Muebles Enceres	465,31	
1020106	Equipos de Oficina	3.508,03	
1020108	Equipos de Computación, software	5.640,00	
1020111	(-) Depreciaciones Acumuladas	<u>4.560,72</u>	7.693,43

e. Del negocio en marcha.

Hemos revisado la actividad de la empresa. la misma ha sido continua e ininterrumpida. todos sus registros son diarios y corresponden a las actividades económicas producidas por su actividad económica en marcha. de su actividad principal inmobiliaria.

La rentabilidad del negocio. la medimos por su indice de rentabilidad:

Índice de Rentabilidad: Utilidad Bruta

$$\frac{\text{Ventas Netas}}{665.774,95} = 0.32\%$$

2.124,75

f. Revelación suficiente.

Los estados financieros presentados reflejan sus saldos conciliados y sus auxiliares tanto en sus Activos Corrientes y Pasivos Corrientes, sus saldos bancarios responden a la exactitud de sus conciliaciones bancarias, podemos entonces aplicar los siguientes índices:

Índice Estructural:
$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = \frac{13.326.192,30}{20.743.608,56} = 64,24 \%$$

Representa el 64,24 % conformado por el Patrimonio propio de la institución.

Índice de Solvencia
$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{3.491.451,38}{4.330.907,52} = 0,80$$

Refleja un riesgo menor para cubrir sus Pasivos inmediatos, sin embargo no constituyen esto problemas de liquidez de la institución.

g. Importancia Relativa.

La importancia relativa, de los estados Financieros de la institución es reflejada en sus anexos y la circularización de saldos realizado por esta Auditoría, la conformación de cuentas y sus métodos de cálculo han sido realizados tal lo dispone la LRTI y su reglamento.

h. Consistencia.

Analizados sus saldos, podemos determinar la consistencia de sus cuentas y su razonabilidad con respecto a cada cuenta con el total de sus grupos y subgrupos, reflejan la consistencia de sus saldos en los niveles contables presentados, siendo suficiente la información presentada, correspondiente a las pruebas de auditoría realizadas, y al muestreo practicado en sus Estados Financieros.

i. Partes Relacionadas.

La empresa mantiene Cuentas por cobrar con sus relacionadas de:



**COMPROBANTES DE VENTAS POR COBRAR CIAS
RELACIONADAS LOCALES**

2.695.791,41

Imveresa Importadora de Vehiculos	2.492.619,95
Prima Electronicorp S.A.	48.180,73
Teledpres s.a. Televisión y Editora	38.876,45
Autofront S.A.	115.000,00
Corporacion Radial W. Q. S.A.	1.114,28

Sus cuentas por pagar con relacionadas son:

PRESTAMOS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS

2.232.628,45

Femar	158.172,73
Importadora Créditos Quezada	100.121,89
Qicsa S.A.	1.684.692,29
Norimport S.A.	588,69
Autofront S.A.	289.052,85

Cuentas que han sido depuradas y revisadas de acuerdo a lo que establece NIC 8 Políticas Contables. Cambios en las Estimaciones Contables y Errores y la NIC 24 Informaciones sobre partes relacionadas.

j.- Caja y Bancos

Al 31 de diciembre del 2011 se estableció un disponible de la siguiente manera:

Caja	\$	234,77
Bancos		<u>17.059,14</u>
Total		17.293,91

k.- Cuentas por Cobrar

Al término del ejercicio 2011 las cuentas por cobrar quedaron los saldos de la siguiente manera:

Cuentas y dctos. por cobrar no relacionados	\$	34,147.28
Cuentas y dctos. por cobrar relacionados		2,695,791.41
(-) Provision p'ctas incob.		(118.44)
Otras cuentas por cobrar		<u>446.275.76</u>
Total		3,176,096.01