

INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL EJERCICIO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2013
(EXPRESADO EN CIFRAS COMPLETAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

NOMBRE DE LA EMPRESA	Inmobiliaria Infalar c. ltda
FECHA DE PRESENTACION	al 31 de diciembre del 2013
MONEDA	Expresado en Dolares de NorteAmerica
RUC	0791724201001
EXPEDIENTE	39897
DIRECCION	Cdl las brisa mz d 3 villa9
CANTON	Machala
ACTIVIDAD PRINCIPAL	ADMINISTRACION DE INMUEBLES SEAN URBANOS O
CAPITAL SUSCRITO	\$ 306,000.00
TELEFONO	2983062
FECHA DE APROBACION DE LOS EF	VER ACTA

2. REGISTROS CONTABLES Y LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable financiera y legal, considero en términos generales que la Compañía cumple con todos los requisitos que determinan la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos y sus registros contables son preparados de conformidad con las

Normas Internacionales de Información Financiera (*NIIF's*).

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, que comprenden:

- € Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF-PYMES).
- € Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).
- € Interpretaciones emitidas por el comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF).

Para **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA** los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, son preparados de conformidad con los nuevos principios de contabilidad de aceptación general en Ecuador (NIIF), siguiendo los procedimientos técnicos establecidos en las 35 Secciones de NIIF para las PYMES, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (*NIIF's - PYMES*), las cuales requieren que la Gerencia efectúa ciertas estimaciones, que afectan las cifras presentadas como activos y pasivos. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la depreciación de propiedad y equipo la que se

mantiene debido a que se lo reconoce como valor de rescate y el aumento del pasivo con el destinado al mejoramiento de las operaciones. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones realizadas son adecuadas de acuerdo a las circunstancias.

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - PYMES) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías No.SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No.419 del 4 de abril del 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control. Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias se presentan por separado.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 Conversión de la Moneda Extranjera ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso legal y unidad de cuenta es el dólar estadounidense.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

Al menos que indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresados en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con lo previsto en las NIIF - PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos,

pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período las mismas que serán revisados y en cualquier período futuro afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros separados se describe en las siguientes notas: cuentas por pagar, e impuestos y provisiones

4. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente al período presentado en estos estados financieros 31 de diciembre del 2013.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado separado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir,

como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, tarjetas de crédito y débito, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras, así como los equivalentes de efectivo que corresponden a las inversiones financieras de corto plazo y alta liquidez, fácilmente convertibles en un importe determinado de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor, cuya fecha de vencimiento no exceda a 90 días desde la fecha de adquisición

(c) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en la cual se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación

en la cual la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado separado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Las cuentas por cobrar son los activos financieros no derivados que tiene la Compañía.

ii. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de deudores comerciales, relacionados y otras cuentas por cobrar.

iii. Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en la cual se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial,

estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: préstamos y otras obligaciones, cuentas por pagar.

(d) Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye lo siguiente: (i) el costo de los materiales y la mano de obra directa; (ii) cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto; (iii) cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de desmantelar y remover las partidas y de

restaurar el lugar donde estén ubicados; y (iv) los costos por préstamos capitalizados.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de propiedades y equipos, calculada como la diferencia entre el producto obtenido de la disposición y el valor en libros del elemento, se reconoce en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina

en propiedades y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y equipos. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas son:

€ Inmuebles, naves y aeronaves	5%,
€ Maquinaria, equipo e instalaciones	
€ y activo biológico	10%
€ Muebles y enseres	10%
€ Equipo de computación	33.33%
€ Vehículos	20%

(e) Deterioro

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros separados, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El

saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos Productos Vendidos

Los ingresos provenientes del curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, es probable la recuperación de la consideración adeudada, los costos asociados y las posibles devoluciones de los bienes vendidos y el monto del ingreso puede ser medido de manera fiable. Si es probable que se otorguen descuentos y el monto de estos puede estimarse de manera fiable, el descuento se reconoce como reducción del ingreso cuando se reconocen las ventas.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del contrato de venta; sin embargo, para ventas dentro de la jurisdicción de la Compañía, la transferencia generalmente ocurre cuando el producto o servicio es recibido en las instalaciones de los clientes.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(h) Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera son presentadas compensando los montos correspondientes como ingresos o costos financieros dependiendo de si los movimientos en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida neta.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es

reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

5. RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantienen. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

a. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano, moneda funcional de la Compañía y las transacciones que realiza la Compañía son en esas monedas; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no existe.

b. Riesgo de tasas de interés de flujos futuros

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable, mismas que generan incertidumbre respecto a resultados por concepto

de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía ha adoptado una política de medición la tasa pasiva publicada por el Banco Central del Ecuador. Sin embargo, la Administración considera que la exposición a los cambios en dichas tasas no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

6. ANEXOS

Cada partida de los estados financieros incluyen:

COD	CUENTA	2012	2013
10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	\$ 4,858.31	\$ 6,313.09
1010101	CAJA BANCOS	\$ 4,858.31	\$ 6,313.09
COD	CUENTA	2012	2013
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 1,400.00	\$ 51,157.33
1010203	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS H	\$ -	\$ 145,521.03
1010205	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ -	\$ 51,157.33
101020502	DE ACTIVIDADES ORDINARIAS QUE NO GENEREN INTERESES	\$ -	\$ 51,157.33
1010208	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 1,400.00	\$ -
COD	CUENTA	2012	2013
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 10,276.51	\$ 7,347.57
1010501	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	\$ 9.60	\$ -
1010502	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	\$ 4,859.23	\$ 7,347.57
1010503	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	\$ 5,407.68	\$ -

COD	CUENTA	2012	2013
10106	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	\$ -	\$ 173,615.00
1010601	CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC.23 PYMES)	\$ -	\$ 173,615.00

COD	CUENTA	2012	2013
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 359,347.69	\$ 394,384.88
1020101	TERRENOS	\$ 55,029.10	\$ 48,792.10
1020102	EDIFICIOS	\$ 371,704.75	\$ 421,904.35
1020105	MUEBLES Y ENSERES	\$ 3,445.00	\$ 3,445.00
1020106	MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 1,706.14	\$ 1,706.14
1020112	(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ (72,537.30)	\$ (81,462.71)

COD	CUENTA	2012	2013
10202	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	\$ 393,365.00	\$ -
1020201	TERRENOS	\$ 173,615.00	\$ -
1020202	EDIFICIOS	\$ 219,750.00	\$ -

COD	CUENTA	2012	2013
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 29,450.00	\$ 34,150.00
2010301	LOCALES	\$ 29,450.00	\$ 34,150.00

COD	CUENTA	2012	2013
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 13,558.74	\$ 13,418.84
2010701	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	\$ 17.63	\$ -
2010702	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$ 7,550.70	\$ 7,682.44
2010703	CON EL IESS	\$ 372.92	\$ -
2010704	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	\$ 878.37	\$ -
2010705	PARTICIPACION TRABAJADORES 15%	\$ 4,739.12	\$ 5,736.40

COD	CUENTA	2012	2013
20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	\$ -	\$ 1,111.33

COD	CUENTA	2012	2013
20112	PORCION CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 513.68	\$ -
2011201	JUBILACION PATRONAL	\$ 340.65	\$ -
2011202	OTROS BENEFICIOS A LARGO PLAZO PARA LOS EMPLEADOS	\$ 173.03	\$ -

COD	CUENTA	2012	2013
20201	PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO	\$ 5,900.00	\$ -

COD	CUENTA	2012	2013
20202	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 85,906.00	\$ -
2020201	LOCALES	\$ 85,906.00	\$ -

COD	CUENTA	2012	2013
20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	\$ 192,458.77	\$ 274,498.24
2020401	LOCALES	\$ 192,458.77	\$ 274,498.24
COD	CUENTA	2012	2013
20207	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ -	\$ 1,115.48
2020701	JUBILACION PATRONAL	\$ -	\$ 746.26
2020702	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	\$ -	\$ 369.22
COD	CUENTA	2012	2013
20210	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	\$ -	\$ 6,100.00
COD	CUENTA	2012	2013
3	PATRIMONIO NETO	\$ 441,460.32	\$ 447,945.01
301	CAPITAL	\$ 306,000.00	\$ 306,000.00
30101	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	\$ 306,000.00	\$ 306,000.00
302	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	\$ 115,800.00	\$ 115,800.00
304	RESERVAS	\$ 1,321.14	\$ 1,321.14
30401	RESERVA LEGAL	\$ 1,321.14	\$ 1,321.14
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	\$ 18,339.18	\$ 24,823.87
30701	GANANCIA NETA DEL PERIODO	\$ 18,339.18	\$ 24,823.87

7. PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

Será provisionando al 31 de Diciembre del 2013, el valor del 15% Participación Trabajadores.

8. IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto por pagar. La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, ha sido calculada aplicando las tasa del 22%.

9. CAPITAL SOCIAL

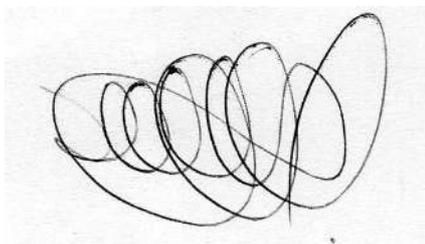
Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA** está integrado por \$ 306.000 USD

10. RESULTADOS ACUMULADOS

Para este año la compañía cuenta con Una utilidad del Usd \$ 24.823,87

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2013 y la fecha de preparación de las notas, no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, appearing to read 'NARCISA AGUILAR'.

NARCISA AGUILAR

CONTADORA

C.I070153751