

INMOBILIARIA INMOPACIF S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE DEL 1RO DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de INMOBILIARIA INMOPACIF S.A., en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para PYME'S y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INDICE

NOTA 1.- ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD.....	3
--	---

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA.....	3
2.2 PERÍODO CONTABLE	3
2.3 BASES DE PRESENTACIÓN	3
2.4 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	4
2.4.1. MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACION	4
2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	4
2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS	4
2.4.4 INVENTARIOS	5
2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	5
2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	5
2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	5
2.4.8 ACTIVOS POR IMPUESTOS A LA RENTA DIFERIDO	6
2.4.9 CUENTAS Y DOC. POR PAGAR	7
2.4.10 OBLIGACIONES BANCARIAS	7
2.4.11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	7
2.4.12 RECONOCIMIENTOS DE INGRESOS	8
2.4.13 RECONOCIMIENTO DE GASTOS Y COSTOS	8

NOTA 3	PRINCIPALES CUENTAS	8
3.1	EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	8
3.2	ACTIVOS FINANCIEROS	9
3.3	INVENTARIOS	9
3.4	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	9
3.5	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9
3.6	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	9
3.7	CUENTAS Y DOC. POR PAGAR	9
3.8	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	10
3.9	OTRAS OBLIGACIONES	10
3.10	ANTICIPOS DE CLIENTES	10
3.11	OTROS PASIVOS CORRIENTES	10
3.12	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	10
3.13	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	10
3.14	CAPITAL	10
3.15	RESERVAS	11
3.16	RESERVAS ACUMULADAS	11
3.17	RESULTADO DEL EJERCICIO	11

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

NOTA 1 .- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Es una sociedad ecuatoriana fue constituida el 18 de enero de 1983, en la provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil, ubicada en las calles Aguirre y Andrés Marín esquina edificio Hotel Del Rey. Su número de expediente es 40402.

Es un hotel que presta servicio de alojamiento, alquiler de locales para conferencias y reuniones sociales, además brinda a sus huéspedes servicios adicionales como restaurante y lavandería.

Esta sociedad está representada por la señora AREVALO NOBOA DORINA AZUCENA, que cumple las funciones de Presidente y el señor WONG ESPAÑA HILARIO ATILIO, como Gerente General.

NOTA 2 .- BASES DE PRESENTACIONE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 INFORMACION PRESENTADA

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas :

Del 1ro de enero del 2011 fecha de transición y el 1ro de enero del 2012 fecha de convergencia.

Se presenta la información financiera bajo NIIF para PYME'S el ejercicio económico 2013 comparativa con el ejercicio 2012, incluyendo en una nota explícita a los Estados Financieros.

2.2 PERIODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes periodos:

Estado de Situación Financiera: Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2013.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujo de Efectivo: Por el período comprendido del 1ro de Enero al 31 de Diciembre del 2013.

Estados de Cambio en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos del 1ro de enero al 31 de Diciembre del 2013.

2.3 BASES DE PRESENTACION

Los Estados Financieros de la compañía correspondiente al periodo terminado al 31 de diciembre del 2013 han sido presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante IASB).

Los Estados Financieros reflejan la situación financiera de INMOBILIARIA INMOPACIF S.A. del 1ro de Enero al 31 de diciembre del 2013.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACION

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalente al efectivo incluyendo el de Caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

El efectivo se sub-clasifica en los siguientes componentes:

La Caja General está conformada por:

- a) **Caja Chica:** Se crea un fondo de Caja chica , lo cual permitirá cubrir gastos menores surgidos en el giro normal de las actividades de la empresa y sus áreas de operación. La Gerencia asignará mediante oficio al custodio de la caja chica y emitirá un manual de uso y procedimientos de caja menor. Los fondos de esta caja podrán ser utilizados para cubrir anticipos y préstamos a empleados.
- b) **Bancos:** Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo , cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio. En cuanto a egresos incluyen giros de cheques y transferencias para pagos a diferentes proveedores, sueldos, obligaciones tributarias, servicios básicos y telefonía.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes y préstamos. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por perdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para perdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad. El importe en los

libros del activo se reducen a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro los gastos.

2.4.3.2 PRESTAMOS

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables entre las partes interesadas, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.4 INVENTARIOS

Los inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método promedio ponderado. El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, transportes, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables. Los inventarios de la compañía están clasificados en: inventario de suministros y materiales a ser consumidos en el proceso de producción.

2.4.5 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pagos realizados por anticipado, y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Los anticipo a empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontados. Estas cuentas serán manejadas en base a los procedimientos que tiene la compañía.

2.4.6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se registrará como Activo por impuestos Corrientes todas aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el períodos corriente ya sean estos por el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

2.4.7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedad, planta y equipo, se reconocen por su costo de adquisición.

Los costos de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, funcionamiento, estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los

elementos del activo fijo vayan a fluir en la Sociedad y el costo del elemento pueda determinar de forma fiable. El valor del componente sustituido se da baja contable. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos netos de su valor residual, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que las Sociedades espera utilizarlos. Los años de vida útil estimados son los siguientes:

ACTIVOS PPE	AÑOS
TERRENOS	--
EDIFICIOS	20
MUEBLES Y ENSERES	10
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10
EQUIPOS DE COMPUTACION Y SOFTWARE	3
VEHICULOS	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Cabe mencionar que la compañía considerará como Propiedad, Planta y Equipo a todo bien que sirva para generar beneficios económicos futuros a la empresa y que el costo de ellos pueda ser medido con fiabilidad siempre y cuando estos superen los \$500,00 dependiendo del tipo de activo según el cuadro de activos, todos aquellos bienes de propiedad, planta y equipo que no cumplan con las condiciones estipuladas anteriormente serán considerados como gastos, mismos que serán controlados con un sistema de control de bienes.

2.4.8 ACTIVOS POR IMPUESTOS A LA RENTA DIFERIDOS

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar por las diferencias entre el valor en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y la correspondiente base fiscal utilizada en el cómputo para determinar la utilidad fiscal, y es contabilizado utilizando el método del balance. El impuesto diferido pasivo se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles y el impuesto diferido activo se registra solo en la medida que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales las diferencias temporarias deducibles puedan ser utilizadas.

El valor en libros del impuesto diferido activo es revisado en cada fecha del balance y reducido en la medida que no sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles, que permitan, que parte o todo el activo sea recuperado.

El impuesto diferido es calculado a la tasa impositiva que se espera aplicar en el periodo en que el pasivo sea liquidado o el activo sea recuperado. El impuesto diferido es cargado al estado de resultado, excepto cuando se relaciona con partidas que han sido cargados

directamente al patrimonio, caso en el cual el impuesto diferido también se maneja en patrimonio.

El impuesto diferido de activo y pasivo se compensa cuando se tiene legalmente el derecho de compensar frente a la autoridad fiscal los importes reconocidos en estas partidas y cuando se refieren a impuestos sobre la renta aplicados por la misma autoridad fiscal y la compañía tiene la intención de solucionar sus actuales activos y pasivos de impuestos sobre una base neta.

2.4.9 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hecho pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como cuentas por pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado.

Las cuentas por pagar se presentarán en el Estado de Situación Financiera, en el grupo Pasivo Corriente, atendiendo a su exigibilidad con respecto a las demás partidas de este grupo, pero de existir saldos en cuentas por pagar que su fecha de cancelación supere el año, éstos se reclasificarán en el Estado de Situación Financiera en el largo plazo.

Las cuentas por pagar se liquidaran máximo en 30, 60 y 90 días dependiendo del proveedor.

2.4.10 OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se registrarán las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

2.4.11 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Incluyen las obligaciones que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal es el caso del pago de impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, beneficios de ley a empleados, dividendos por pagar, etc.

La compañía contabiliza el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de régimen tributario interno. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta es del 24% sobre las utilidades gravadas.

2.4.11.1 DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La distribución de dividendos a los accionistas de la compañía se reconocen como un pasivo en las cuentas anuales de la entidad, y según el art 297 de la ley de compañías se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos a favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

2.4.11.2 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS /LARGO PLAZO

Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleo, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

2.4.12 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos ordinarios incluyen en valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la compañía. Los ingresos ordinarios se representan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad.

2.4.13 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS

La definición de gastos incluyen tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedad, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluyen todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

Los gastos junto con las garantías y otros costos a incurrir tras la entrega de los bienes, podrán ser valorados con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos ordinarios hayan sido cumplidas. No obstante, los ingresos ordinarios no pueden reconocerse cuando los gastos correlacionados no pueden ser valorados con fiabilidad; en tales casos, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se registrará como un pasivo.

En el caso de las Sociedades ecuatorianas, el grupo de bienes que no adoptó el valor justo como costo atribuido, se le asignó el costo histórico como costo atribuido a la fecha de transición.

NOTA 3 PRINCIPALES CUENTAS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
CAJA	\$ 1,354.95	\$ 1,689.77
BANCOS	891.14	2,773.60
TOTAL	<u>2,246.09</u>	<u>4,463.37</u>

3.2 ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Cuentas y Doc por Cobrar Clientes	31,731.56	20,307.61
No relacionados		
(-) Provisiones de Ctas Incobrables	-279.23	-279.23
TOTAL	31,452.33	20,028.38

3.3 INVENTARIOS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Inventario de suministros o materia		
Les a ser consumidos en prest.serv.	2,159.68	640.16
TOTAL	2,159.68	640.16

3.4 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTIC.

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Anticipo a Proveedores	11,580.18	7,159.84
TOTAL	11,580.18	7,159.84

3.5 ACTIVO POR IMPTO CORRIENTE

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Crédito tribut. a favor empresa (IVA)	626.14	2,218.11
Crédito trib. A favor de la empresa (IR)	13,711.53	9,886.65
Anticipo impuesto a la Renta	3,168.24	0
TOTAL	17,505.91	12,104.76

En la cuenta de créditos fiscales se registrarán como activos por impuestos corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el periodo corriente.

3.6 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Terrenos	\$ 626,470.50	\$ 626,470.50
Edificios	302,760.55	283,597.80
Construcciones en curso		17,955.75
Adecuaciones	32,151.60	0
Muebles y Enseres	137,961.77	126,113.15
Equipo de computación y Software	3,057.00	3,057.00
(-) Depreciación acum. PPE	(146,001.89)	(134,572.99)
TOTAL	956,399.53	922,621.22

3.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Locales	\$ 10,562.68	\$ 5,061.07
TOTAL	10,562.68	5,061.07

3.8 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Locales	\$ 3,560.30	\$ 8,168.87
TOTAL	<u>3,560.30</u>	<u>8,168.87</u>

3.9 OTRAS OBLIGACIONES

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Con la administración tributaria	\$ 162.64	\$ 2,657.45
Impto a la Renta por pagar del Ejerc.	0.00	648.53
Con el IESS	2,534.77	2,616.43
Por beneficios de ley a empleados	7,807.70	7,489.38
Participación trabajadores a pagar		
Del ejercicio	0	144.20
TOTAL	<u>10,505.11</u>	<u>13,555.99</u>

3.10 ANTICIPO DE CLIENTES

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Anticipo de clientes	0.00	\$ 4,740.36
TOTAL	<u>0.00</u>	<u>4,740.36</u>

3.11 OTROS PASIVOS CORRIENTES

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Otros pasivos corrientes	\$ 13,544.39	\$ 14,458.42
TOTAL	<u>13,544.39</u>	<u>14,458.42</u>

3.12 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/ NO RELACIONADAS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Locales	\$ 115,041.72	\$ 58,708.05
TOTAL	<u>115,041.72</u>	<u>58,708.05</u>

3.13 PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Jubilación Patronal	\$ 23,200.79	\$ 18,432.40
Otros beneficios no corrientes para		
Los empleados	5,900.79	4,797.51
TOTAL	<u>29,101.58</u>	<u>23,229.91</u>

3.14 CAPITAL

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Capital Suscrito o Asignado	\$ 1,520.00	\$ 1,520.00
TOTAL	<u>1,520.00</u>	<u>1,520.00</u>

3.15 RESERVAS

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Reserva Legal	\$ 37.52	\$ 37.52
Reserva Facultativa y Estatutaria	149.80	149.80
TOTAL	<u>187.32</u>	<u>187.32</u>

3.16 RESULTADOS ACUMULADOS

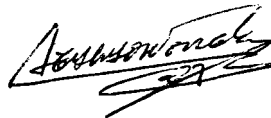
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Ganancias Acumuladas	\$ 70,879.95	\$ 70,879.95
(-) Pérdidas Acumuladas	(23,838.07)	(24,655.23)
Resultados Acumulados provenientes De la Adopción por primera vez de Las NIIF	791,517.25	791,517.25
TOTAL	<u>838,559.13</u>	<u>837,741.97</u>

3.17 RESULTADO DEL EJERCICIO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Ganancia Neta del Periodo	\$ 0.00	\$ 168.63
(-) Pérdida Neta del Periodo	(1,798.51)	0.00
TOTAL	<u>1,798.51</u>	<u>168.63</u>



Ing. Mariana Arévalo Reyes
CONTADORA



Ing. Atilio Wong España
GERENTE GENERAL