

**INMOBILIARIA MAYGAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2012**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA MAYGAR S.A. fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Décimo Quinto de Guayaquil, Dr. Miguel Vernaza Requena el 29 de Diciembre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 26 de Julio de 1983, según resolución No. IG-CA-83-0577, dictada por el Intendente de Compañías el 09 de mayo de 1983.

Su actividad económica principal es: Se dedicará a Administrar, enajenar toda clase y arrendar permutar bienes raíces en general realizar toda clase de actos y contratos civiles afines o conexos con el objeto principal de la compañía.

**Sus Actuales Administradores son**

SRA. MARIA EUGENIA YCAZA GARCES, PRESIDENTA  
SR. MIGUEL MOREL REYEZ, GERENTE

**Responsable de la Contabilidad:**

Abog. Abraham Lenin Cheing Flores

**BASES DE PRESENTACION**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, emitidas por el IASB, de conformidad a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías con fecha 4 de Septiembre del 2006 mediante Resolución No. 06-Q-ICI-004, publicada en el Registro Oficial No. 348. En la cual dispone sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición fue ratificada mediante Registro Oficial No. 378 SP del 10 de julio del 2008, en Resolución No ADM 08199; mediante Registro Oficial No 498 del 31 de diciembre del 2008. La Superintendencia de Compañías en Resolución No 08-Q-IJ.0011, decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012. De acuerdo al cual, la compañía INMOBILIARIA MAYGAR S.A. se encuentra dentro del tercer grupo de aplicación, cuyo año de transición sería el año 2011 y de adopción el 2012.

**BASES DE MEDICIÓN**

Los Estados Financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la Sección 2 Conceptos y Principios generales y conforme a los párrafos 2.33-2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

## **MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACION**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador. Tal como lo establece la NIC 21 Moneda funcional párrafo 9 literal a y b.

## **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, que han sido elaborados de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES ) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

### **Efectivos y Equivalentes del Efectivo**

Se compone de la Cuenta Caja General que es la que recibe los valores recaudados por los Arriendos y de la que se hacen los desembolsos para hacer pagos de la compañía.

### **Cuentas por Cobrar Clientes**

Contiene los valores pendientes de cobro por concepto de arrendamientos de bienes inmuebles.

### **Cuentas por cobrar no relacionadas locales**

Contiene cuentas por cobrar a la Compañía Limoi S.A. y otras cuentas por cobrar vencidas.

### **Crédito Tributario Renta**

Se registra la Retención en la Fuente Anticipo de Impuesto a la Renta del 8% que nuestros clientes nos retienen.

### **Propiedades, plantas y equipos**

Contiene el valor de un Solar y Villa en Urdesa la misma que se arrienda y de la cual provienen los ingresos de la compañía.

### **Cuentas y documentos por pagar locales**

Consiste en la cuota trimestral por pagar a la Cámara de Comercio.

### **Obligaciones pendientes con la Administración Tributaria**

Es el Iva de Diciembre/2012 pendiente de pago al cierre del ejercicio.

Ingresos Diferidos

Esta cuenta representa un ingreso diferido por arriendos ganados.

### **Capital Social**

Consta de las siguientes aportaciones:

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Sra. Maria Ycaza de Morel | \$439.00 |
| SR. Miguel Morel Reyes    | \$361.00 |

## **Utilidades acumuladas**

Contienes las utilidades de ejercicios anteriores

Resultado del Ejercicio 2012

La compañía durante el ejercicio 2012, ha obtenido una utilidad de \$1.395.59 antes de impuestos.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos, costos y gastos se reconocen en el período a través del método del devengado, es decir, todos los ingresos se identifican y contabilizan al momento de realizarse la transferencia de dominio de los productos y a su vez los costos y gastos se reconocen en el período en que se consumen, además existe correlación con los ingresos de las actividades ordinarias de la compañía.

### **1. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

#### **1.1 EFECTIVO Y EQUEVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta efectivo esta compuesta de la siguiente manera:

|              | 2012      | 2011      |
|--------------|-----------|-----------|
| Caja General | 24.969,77 | 27.977,11 |
|              | _____     | _____     |
|              | 24.969,77 | 27.977,11 |
|              | =====     | =====     |

#### **1.2 CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la compañía presenta las siguientes cuentas por cobrar:

|                    | 2012     | 2011     |
|--------------------|----------|----------|
| Cuentas por Cobrar | 3.913,05 | 3.913,05 |
|                    | _____    | _____    |
|                    | 3.913,05 | 3.913,05 |
|                    | =====    | =====    |

#### **1.3 ACTIVOS FIJOS**

Contiene un Solar y Villa en Urdesa Guayaquil y al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los saldos son los siguientes:

|                         | 2012       | 2011       |
|-------------------------|------------|------------|
| Solar y Villa en Urdesa | 149.073,64 | 149.073,64 |
|                         | _____      | _____      |
|                         | 149.073,64 | 149.073,64 |
|                         | =====      | =====      |

## 1.4 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la compañía presenta las siguientes cuentas por pagar:

### Corriente:

|                                | 2012   | 2011  |
|--------------------------------|--------|-------|
| Cámara de Comercio             | 45,00  | 45,00 |
| A la Administración Tributaria | 632,41 | 00.00 |

### No Corriente:

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Ingresos Diferidos | 21.900,00 | 21.900,00 |
|--------------------|-----------|-----------|

## 1.5 PATRIMONIO

El Capital Social de INMOBILIARIA MAYGAR S.A. está constituido por 800 acciones ordinarias y nominales de un valor de \$1.00 c/u que suman \$800.00 suscritas y pagadas en su totalidad y los Accionistas son:

|                           |                            |          |
|---------------------------|----------------------------|----------|
| Sra. Maria Ycaza de Morel | 439 acciones de \$1.00 c/u | \$439.00 |
| Sr. Miguel Morel Reyes    | 361 acciones de \$1.00 c/u | \$361.00 |

### Utilidades Acumuladas

Esta cuenta asciende a un monto de \$30.123,20.

## 2. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

### 2.1 INGRESOS

La compañía en el giro de su negocio obtuvo ingresos provenientes del Arrendamiento de la Villa en Urdesa por un valor de \$18.749,99.

### 2.2 COSTOS Y GASTOS

Inmobiliaria Maygar S.A. para producir su renta debió efectuar gastos de administración tales como: Sueldos, Honorarios, Impuestos Municipales y Cuotas a la Cámara de Comercio.

|              | 2012      | 2011      |
|--------------|-----------|-----------|
| Total Gastos | 20.145,58 | 19.791,81 |

## 3. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### METODO DIRECTO

| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN               | 2012              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Recibido de clientes                                         | 18.749,99         |
| Pagado a proveedores, empleados y otros                      | - 21.757,33       |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b> | <b>- 3.007,34</b> |

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Cobro en Venta de propiedades | - |
|-------------------------------|---|

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b> | <b>-</b> |
|------------------------------------------------------------|----------|

|                   |   |
|-------------------|---|
| PREST ACCIONISTAS | - |
|-------------------|---|

|                                                                             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO</b> | <b>- 3.007,34</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DE AÑO</b> | <b>27.977,11</b> |
|-------------------------------------------------------------|------------------|

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO</b> | <b>24.969,77</b> |
|--------------------------------------------|------------------|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>AL FINAL DEL AÑO</b> |  |
|-------------------------|--|

**4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, Años 2011 y 2012.**

| Conceptos<br>Detalle | Capital<br>Social | Utilidades<br>Acumuladas | Utilidad<br>Neta<br>Del Ejercicio | Total<br>Patrimonio |
|----------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Ejerc.2011           | 800,00            | 21.132,29                | 11.295,11                         | 182.730,47          |
| Ejerc.2012           | 800,00            | 30.123,20                | 1.395,59                          | 180.426,27          |

**5. TRANSICION DE NEC A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA PYMES**

Mediante Resolución No. SC.Q.IC1.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías dispuso que sus controladas adopten las Normas Internacionales de Información Financiero NIIF, a partir del 1 de enero del 2009:

Con Resolución No. ADM.8199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio de 2008, el Superintendente de Compañías ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

El Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de Diciembre de 2008, resolvió establecer el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las Compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Con Resolución No. SC.IC1.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de los mismos mes y año, entre otros se dispuso qué tipo de empresas pueden aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades ( NIFF PARA LAS PYMES).

Por lo expuesto la compañía INMOBILIARIA MAYGAR S.A. pertenece al tercer grupo de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, siendo el año de transición 2011 y el año de adopción el 2012.

## **6. Análisis del Impacto.**

Inmobiliaria Maygar S.A. se considera una pequeña compañía cuya actividad lucrativa proviene del Arrendamiento del Inmueble que tiene en Urdesa.

Haciendo un análisis detallado de cada una de las cuentas y reconociendo las mismas en cumplimiento de las NIFF para PYMES aplicadas durante su período de transición y adopción, el impacto generado no ha sido significativo y no ha afectado de manera importante a la compañía ni administrativamente ni sus controles internos, no así sus sistema contable, que debió cambiarse el plan de cuentas y no ha ocasionado erogaciones extraordinarias de dinero, que puedan comentarse.

### **6.1 Riesgos de la Compañía**

Analizado el proceso efectuado en su periodo de transición, así como también en el año de adopción de las NIFF PARA PYMES se determina que INMOBILIARIA MAYGAR S.A. presenta en sus Estados Financieros una situación con cifras más sinceradas a la realidad, esperando que para el 2013, se haya podido regular todas las cuentas a fin de transparentar sus resultados, con ella aplicación de las Normas mencionadas.

### **6.2 Eventos Subsecuentes**

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros previos a la reunión de junta de Accionistas no se produjeron eventos en la opinión de la Administración que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

