

# **I N V E R L U V S. A.**

## **POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

### **NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN, OBJETIVO Y OPERACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**INVERLUV S.A.**, fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, el 2 de Diciembre de 1983 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de Junio de 1984, fecha desde la cual ha cumplido con todas las obligaciones que como entidad sujeta al control de la Superintendencia de Compañías está obligada. La compañía tiene como actividad principal la administración de bienes inmuebles.

La compañía se encuentra ubicada en el Cantón Guayaquil de la Provincia del Guayas, en ciudad de Guayaquil parroquia Rocafuerte en las calles Aguirre No. 517 y Chimborazo. Tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único del Contribuyentes N° 0990697515001 y por la Superintendencia de Compañías el expediente N° 41508.

Mediante Resolución No. SC.IJ.DJDL.G.10.0000796 del 5 de Febrero del 2010 de la Superintendencia de Compañía, se declaró la disolución y se ordenó la liquidación de la Compañía por el hecho de mantener en capital social suscrito/pagado el valor de USD 200,00, siendo el monto mínimo de capital requerido para este tipo de compañías el valor de USD 800,00. Así mismo mediante Resolución SC.IJ.DJDL.G.12.0002293 se nombra al Sr. Jaime Guamán Larco para el cargo de Liquidador de la Compañía y por ende correspondiéndole ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial para los fines de la liquidación.

En diciembre 10 del 2013, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.IJ.DJDL.G.13.0006595, publicada en el Registro Mercantil de Guayaquil con el número 56.070 de fecha 10 de diciembre de 2013 se logró la reactivación, aumento de capital, fijación de capital autorizado, fijación de nuevo plazo social y reforma de los Estatutos de la compañía.

### **NOTA 2.-MONE DA FUNCIONAL**

Los Estados Financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde el mes de marzo del año 2000.

### **NOTA 3.-BASES DE PRESENTACIÓN**

Los estados financieros están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, adoptadas por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. **06.Q.ICI- 004**, publicada en

el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006; esta entidad de control ratifico posteriormente la adopción de las NIIF en el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008 y mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los estados financieros preparados bajo NIIF, han sido formulados por los administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo.

#### **NOTA 4.-DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF**

Estos estados financieros han sido elaborados en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para la aplicación obligatoria de todas las entidades sujetas a su control.

#### **NOTA 5.-POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

De acuerdo a la **Sección 3 Presentación de Estados Financieros** se requiere la preparación y divulgación de las políticas contables utilizadas por la compañía, las cuales deberían ser de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas entidades - NIIF para PYMES-. Esta divulgación debe ser realizada conjuntamente con la información financiera.

Las principales políticas contables que adopta **INVERLUV S.A.**, se muestran a continuación:

##### **a. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

La compañía establece realizar Estados Financieros comparativos.

Presentar los cinco (5) estados financieros básicos : El Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y las respectivas notas a los estados financieros.

El Estado de Situación Financiera, la entidad ha seleccionado como política de presentación presentarlo por su clasificación, lo cual exige que se presente en corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y no corrientes aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses y que se presente por separado los activos no corrientes disponibles para la venta y los pasivos que surgen de los activos no corrientes disponibles para la venta.

El Estado de Resultado Integral la entidad ha decidido como política de presentación presentarlo en un (1) solo estado del resultado integral el cual presentará todas las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el periodo en **base a su función**.

Otra de las políticas adoptadas por la entidad, es presentar el Estado de Cambio en el Patrimonio Neto; y el Estado de Flujos de Efectivo por el método directo el mismo que es exigido por la Superintendencia de Compañías.

Las notas a los Estados Financieros contendrán una referencia cruzada con las partidas presentadas en los Estados Financieros y las políticas de operación adoptadas por la compañía para el registro, presentación, valuación y medición de los eventos, hechos, sucesos y transacciones que se producen en las operaciones del negocio.

#### **b. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

El Estado de Flujos de Efectivo informa acerca de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio económico clasificados en actividades de operación, inversión y de financiamiento, presentándolos de la manera más apropiada según la naturaleza de las actividades.

Los flujos de efectivo procedente de actividades de operación se derivan de las transacciones que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiamiento.

Los flujos de efectivo procedente de actividades de inversión representan aquellos desembolsos efectuados por causa de los recursos económicos que van a ayudar a la obtención de ingresos y flujos de efectivo en el futuro.

Los flujos de efectivo procedente de actividades de financiamiento representan predicciones de necesidad de efectivo para cubrir compromisos con los que suministran capital a la empresa.

Los sobregiros bancarios serán considerados como flujos de efectivo por actividades de operación.

Los impuestos sobre las ganancias serán clasificados como flujos de efectivo por actividades de operación.

Los dividendos pagados serán clasificados como flujos de efectivo de actividades de financiamiento debido a que representan el costo de obtener los recursos financieros necesarios para la operación de la empresa.

La empresa informa los flujos de efectivo utilizando el método directo el cual se presenta por separado las categorías de cobros y pagos en términos brutos y termina realizando una conciliación entre la ganancia neta y los flujos de operación.

#### **c. PATRIMONIO**

Presenta el capital social al inicio del ejercicio económica, las aportaciones de los accionistas para futura capitalización, las reservas, el resultado del periodo económico,

las partidas de ingresos y gastos reconocidas en el otro resultado integral, los resultados de años anteriores, las correcciones de errores reconocidas en el periodo, los dividendos y otras distribuciones recibidas durante el periodo económico por los accionistas en patrimonio.

Los accionistas mediante Acta de Junta General dejarán constancia sobre el destino de la utilidad neta del periodo sobre el que se informa, en el cual podrán decidir si dichos dividendos serán pagados a los respectivos accionistas o si estos serán capitalizados para futuras contingencias que se presenten en la entidad.

La Ley de Compañías del Ecuador establece una apropiación obligatoria para reservas, no menor del 10% de la utilidad después de impuesto a la renta, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Los accionistas decidirán mediante Junta General la creación de otras reservas para fines específicos, siempre y cuando no se contrapongan a las disposiciones emanadas por el Organismo de control.

La entidad reconocerá una corrección valorativa de aquellas cuentas que lo ameriten y ajustará dicha corrección al periodo en el que corresponda, el cual puede ser resultado del ejercicio o resultados acumulados.

**d. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición, y los sobregiros bancarios, que serán considerados como obligaciones corrientes para efectos de su presentación.

**e. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

**- CUENTAS POR COBRAR TRIBUTARIAS**

Se registra el crédito tributario del IVA de acuerdo a las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, SRI, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal.

**- OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a terceros.

**f. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Se clasificarán de acuerdo a los vencimientos corrientes, todos los acreedores pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no generan intereses, y se clasificarán como no corrientes todos los acreedores pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que generan intereses.

Se incluirán en esta cuenta los importes pendientes de pago por deudas comerciales, accionistas, y dichas deudas no generan intereses.

**g. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR RELACIONADAS**

Considerar partes relacionadas a sus accionistas. Cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros.

**h. SOBREGIROS Y PRÉSTAMOS BANCARIOS**

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financieros y cuya obligación de pago sea menor de 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Las obligaciones con instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

**i. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del periodo corriente.

El impuesto diferido es el impuesto por pagar o por recuperar en periodos futuros, generalmente que la entidad recupera o liquida sus activos y pasivos por su importe en libros actual; y del efecto fiscal de la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizado hasta el momento procedente de periodos anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

#### **j. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los bienes inmuebles.

Como ingreso extraordinario se encuentra los ingresos diferidos que corresponde al servicio de construcción de bienes inmuebles, que se registran cuando se factura a los clientes y se realizan como ingreso en los resultados, en base al avance de la obra.

#### **k. COSTO Y GASTOS**

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el Servicio de Rentas Internas según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean del giro del negocio.

#### **I. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa son todos los hechos, favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que se informa y la fecha de la autorización de los estados financieros para su publicación.

#### **m. REGISTROS CONTABLES Y UNIDAD MONETARIA**

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

#### **NOTA 6.-TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN (PED)**

La afectación de la aplicación de las nuevas normas contables NIIF afecta a la empresa mayormente en la parte tecnológica, ya que los sistemas de información de acuerdo a los requerimientos de las NIIF tendrán que generar nueva información y el sistema contable que posee la empresa actualmente no dispone de muchas bondades, lo que significa que el área contable deberá redoblar sus esfuerzos en la preparación de los estados financieros hasta que la compañía adquiera los nuevos software y hardware.

La preparación de los estados financieros con el carácter de comparativos al que hacen referencias las NIIF: El Estado de Situación Financiera; El Estado de Resultados Integral; El Estado de Flujos de Efectivo; El Estado de Cambio en el Patrimonio; y, Las Notas a los estados financieros, son productos que a futuro deben generarse en los sistemas computacionales de la compañía, así como también las nuevas estructuras de éstos reportes financieros, las frecuencias y los niveles de reportes de la información tanto a la Administración de la Entidad, como a los Organismos de Control del Estado.

#### **NOTA 7.-PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Los **Propiedades, planta y equipo Netos** de la Empresa, al 31 de diciembre del 2013 ascienden a USD\$. 3.720,54 (Tres mil setecientos veinte, 54/100 dólares) su composición porcentual es de la siguiente forma:

Edificios	92,92%	Equipo de oficina	7,08%
-----------	--------	-------------------	-------

La entidad mide los elementos de propiedades, planta y equipo depreciables tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y cualquier otro valor que se produzca por deterioro.

El método de depreciación que refleja el patrón con arreglo al cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo es el método lineal o línea recta y para lo cual se toma en consideración la vida útil que dispone la Administración Tributaria en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

El Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2013 presenta en el rubro de los activos fijos los siguientes valores:

	<u>EDIFICIOS</u>	<u>EQUIPOS DE OFICINA</u>	<u>TOTAL</u>
	En USD.	En USD.	En USD.
<b>Costo</b>			
01- ene- 13	44.761,20	1.260,00	<b>46.021,20</b>
<b>Adiciones</b>	-	-	-
<b>Disposiciones</b>	-	-	-
<b>Saldos 31 Dic 2013</b>	<b><u>44.761,20</u></b>	<b><u>1.260,00</u></b>	<b><u>46.021,20</u></b>
<b>Depreciación acumulada</b>			
01- ene- 13	(39.107,10)	(829,50)	<b>(39.936,60)</b>
<b>Depreciación anual</b>	(2.238,06)	(126,00)	<b>(2.364,06)</b>
<b>Disposiciones</b>			
<b>Saldos 31 Dic 2013</b>	<b>(41.345,16)</b>	<b><u>(955,50)</u></b>	<b><u>(42.300,66)</u></b>
<b>Importe en libros</b>			
31- dic- 13	<b><u>3.416,04</u></b>	<b><u>304,50</u></b>	<b><u>3.720,54</u></b>

## NOTA 8.-CAPITAL SOCIAL

Su detalle se muestra a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	En USD.	En USD.
Capital Social	900,00	200,00

Mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.IJ.DJDL.G.13.0006595 del 12 de noviembre del 2013 e inscrito en el Registro Mercantil de Guayaquil con el número 56.070 de fecha 10 de diciembre de 2013 se declaró la reactivación, aumento de capital, fijación de capital autorizado, fijación de nuevo plazo social y reforma de los Estatutos de la compañía.

## NOTA 9.-EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

La partida de efectivo y equivalentes al efectivo se compone de saldo en bancos.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	En USD.	En USD.
Banco del Pacífico cta. Cte. 0649141- 3	46,57	619,32

## **NOTA 10.-EVENTOS SUBSECUENTES**

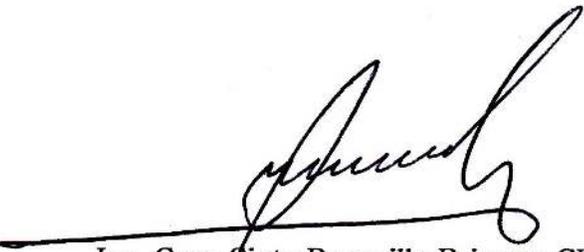
Entre el 31 de Diciembre de 2013 y la fecha de preparación y aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos de carácter financiero o de otra índole que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que deban ser revelados.

## **NOTA 11.-APROBACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO Y DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Junta General de Accionistas de **INVERLUV S.A.** celebrada el 31 de Marzo del 2014, resolvió aprobar por unanimidad los resultados del ejercicio y los Estados Financieros en general de la compañía al 31 de Diciembre del 2013.



Ing. Civil Raúl Balseca Sojos  
GERENTE GENERAL  
CI: 0900585332



Ing. Com. Sixto Ronquillo Briones, CPA.  
CONTADOR  
Reg. Prof. 18.154  
CI: 1200775706