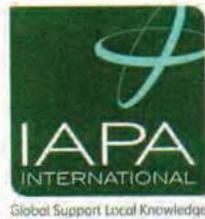




PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
**Contadores Públicos**



# **INMOBILIARIA EL INMEL S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

### **CONTENIDO:**

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

### **ABREVIATURAS USADAS**

US\$. Dólares estadounidenses

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



## Dictamen del Auditor Independiente

Octubre 4 del 2013

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria El Inmel S.A.  
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria El Inmel S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para Pymes. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

OUR FIRM IS A MEMBER OF IAPA, THE INTERNATIONAL ASSOCIATION OF PROFESSIONAL ACCOUNTANCY FIRMS.  
GLOBAL SUPPORT - LOCAL KNOWLEDGE.

#### **QUITO - GUAYAQUIL**

Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to Piso Oficina 9  
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 099666108 / 097102616  
Email: pfcontadores@cablemodem.com.ec, lapaez@cablemodem.com.ec  
Casilla: 17-21-745

#### **GUAYAQUIL - QUITO**

Junin 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5  
Teléfonos: 230-4762 • 230-5169 Telefax: 230-4983 Cel.: 0984  
Email: pfcontad@easynet.net.ec  
Casilla: 09-01-16219



PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.  
Contadores Públicos



Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria el Inmel S.A., al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para Pymes.

### Asunto de énfasis

5. Sin que modifique nuestra opinión informamos que: Como se explica en las políticas de contabilidad significativas a los Estados financieros adjuntos, la Compañía manifiesta expresamente que los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, como cumplimiento a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, sin embargo no nos fue presentado el Cronograma de adopción, determinación de efectos, Comunicación de envío al ente de control, Conciliación de NEC a NIIF ni las Actas de Juntas de Accionistas que las aprobaron.

SC. RNAE N° 434

William Florencia Nevárez  
Socio  
RNC-22.712

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Estado de Situación Financiera

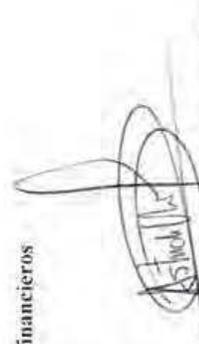
Al 31 de diciembre del 2012

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 1)	Cuentas por Pagar (Nota 4)
Cuentas por cobrar (Nota 2)	Provisiones por pagar (Nota 5)
Otros Activos	
<b>Total activo corriente</b>	<b>Total pasivo corriente</b>
Propiedades y Equipos (Nota 3)	
	<b>Total pasivo</b>
	<b>PATRIMONIO</b>
	Capital social (Nota 7)
	Reserva Facultativa (Nota 8)
	Reserva Legal (Nota 9)
	Resultados acumulados adopción NIFF primera vez (Nota 10)
	Resultados Acumulados (Nota 11)
	Pérdida del ejercicio
<b>Total activo</b>	<b>Total patrimonio</b>
	<b>Total pasivo y patrimonio</b>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

  
Ing. Jorge Yunes Dabik  
Gerente General

  
Ing. Alexandra Asudillo Alvarado  
Contadora General  
Registro No. 024737

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Estado de Resultados Integral

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

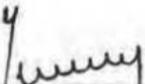
(En dólares Estadounidenses)

---

---

Ingresos por arriendo	<u>24.268</u>
Total ingresos	24.268
Gastos de administración y ventas	<u>(35.605)</u>
<b>Pérdida del ejercicio</b>	<b><u><u>(11.337)</u></u></b>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



---

Ing. Jorge Yunes Dahik  
Gerente General



---

Ing. Alexandra Astudillo Alvarado  
Contadora General  
Registro No. 024737

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

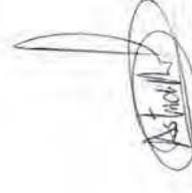
(En dólares Estadounidenses)

	Capital social	Reserva Facultativa y Estatutaria	Otros resultados Integrales	Reserva legal		Resultados acumulados	Utilidad del Ejercicio		Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	465.242	-	36	(7.176)	925		459.827	
Ajustes años anteriores	-	-	-	-	(36)	-		(36)	
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	10	915	(925)		-	
Reclasificación de reservas Edificios y Terrenos	-	(446.816)	446.816	-	-	-		-	
Perdida del periodo	-	-	-	-	-	(11.337)		(11.337)	
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	18.426	446.816	46	(6.298)	(11.337)		448.454	

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ing. Jorge Yunes Dahik  
Gerente General



Ing. Alexandra Astudillo Alvarado  
Contadora General  
Registro No. 024737

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012

(En dólares Estadounidenses)

---

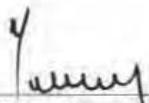
	<u>2012</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>	
Efectivo recibido de clientes	5,521
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(5,521)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>-</u>
Disminución neta del efectivo	-
Efectivo al inicio del periodo	<u>1,432</u>
Efectivo al final del periodo.	<u><u>1,432</u></u>

---

### Actividades de inversión

Durante el año 2012 la compañía no realizó ninguna actividad de inversión ni de financiamiento

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ing. Jorge Yunes Dahik  
Gerente General



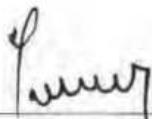
Ing. Alexandra Astudillo Alvarado  
Contadora General  
Registro No. 024737

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Conciliación de la Perdida Neta con el Efectivo Neto utilizado en las Actividades de Operación Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 (En dólares Estadounidenses)

	<u>2012</u>
Perdida Neta	(11.337)
Ajustes para conciliar la perdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>-</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el Capital de Trabajo	(11.337)
Aumento en cuentas por cobrar	(18.783)
Aumento en cuentas por pagar	<u>30.120</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u><u>-</u></u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros



Ing. Jorge Yunes Dahik  
Gerente General



Ing. Alexandra Astudillo Alvarado  
Contadora General  
Registro No. 024737

# **INMOBILIARIA EL INMEL S.A.**

## **Políticas de Contabilidad significativas**

**Al 31 de diciembre del 2012**

---

---

### **Descripción del negocio, operaciones y objeto social**

Inmobiliaria el Inmel S.A., fue constituida el 23 de Noviembre de 1.981 e inscrita en Registro Mercantil el 12 de Abril de 1.982, bajo el registro No. 349 y aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. IG-CA-82-0170 de fecha 5 de febrero de 1.982.

Su objeto social principal, es la Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

### **Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICL.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Resolución N° ADM 08199 publicada en el Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución N° 08.G.DSC.10 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Mediante Resolución N° SC.ICLCPAIFRS.G11.010 del 11 de octubre del 2011, se emite el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de los Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), según el artículo tercero, se sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución N° 08.G.DSC.010, estableciéndose tres condiciones para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). En base a estas disposiciones, la compañía debe preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) en el ejercicio 2012, estableciéndose el 2011 como año de transición.

# **INMOBILIARIA EL INMEL S.A.**

## **Políticas de Contabilidad significativas**

**Al 31 de diciembre del 2012**

---

---

En base a estos lineamientos, Inmobiliaria el Inmel S.A. Decidió aplicar las Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir del 1 de enero del 2011, esto es en el período de transición.

### **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación**

#### **a) Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

#### **b) Exenciones aplicadas al balance de apertura**

Este es el primer año en el que la Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, ha aplicado determinadas exenciones incluidas en la NIIF 1, relativas a la primera aplicación de las NIIF.

La compañía ha adoptado las siguientes excepciones en el balance de apertura en la fecha de transición:

#### **b1) Beneficios a los empleados**

Según la NIC 19 Beneficios a Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación” según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

La Compañía no aplicó esta exención en el año 2012 y por lo tanto, el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de aplicación a las NIIF en el año 2012 no incluyen este efecto.

#### **b2) Estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos así como los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Dichas estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

#### **b3) Deterioro de los activos**

El valor en libros de un activo se revisará a la fecha de cada balance general con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haberla se estima el monto recuperable de su activo. La pérdida por el deterioro, se reconoce cuando el monto en libros de un activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

Si en un periodo posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, dicho valor se reversa a través del estado de resultados.

Durante el año 2012 Inmobiliaria el Inmel S.A., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

#### **b4) Impuesto a la renta diferido**

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance, este método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo a esta norma, las diferencias temporales se identificarán como gravables, (los cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o deducibles (las cuales resultarán en un futuro en partidas deducibles).

Un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible y un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

#### **Reconocimiento de impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía no ha definido ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, por lo tanto no ha determinado diferencias temporarias que deberán ser registradas como activo por impuestos diferidos.

#### **b5) Utilidad básica por acción**

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

#### **b6) Administración de riesgo financiero**

Las actividades de la compañía la exponen a diversos riesgos financieros. La administración del riesgo de la compañía la realiza considerando la imprevisibilidad de los mercados financieros y busca minimizar los potenciales efectos adversos sobre el desempeño financiero de la compañía.

- **Riesgo de capital**

Los principales instrumentos de financiación de la Compañía comprenden el capital de trabajo. El propósito principal de estos instrumentos es la financiación de las necesidades de capital circulante. Adicionalmente, los fondos conseguidos con estos acuerdos de financiación han sido utilizados puntualmente por la Compañía.

Los riesgos principales originados por los diferentes instrumentos financieros en vigor para ser utilizados por la Compañía son:

- **Riesgo de tasa de interés**

El endeudamiento financiero está tomado sin tasas de interés fijas, la compañía reduce este riesgo por cuanto adquiere obligaciones con proveedores que no generan intereses.

- **Riesgo de tipo de cambio**

El endeudamiento financiero y las principales operaciones de la compañía se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del país, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

- **Riesgo de liquidez**

La compañía no mantiene suficiente fondos para financiar sus niveles de operaciones normales, ni mantiene acceso al mercado financiero para necesidades de capital de trabajo a corto plazo si lo requiriera.

- **Concentración del riesgo de crédito**

Los instrumentos financieros expuestos a una concentración de riesgos están compuestos básicamente por las cuentas por cobrar comerciales que están concentradas en un cliente, la compañía evalúa regularmente su recuperabilidad y considera innecesario inclusive establecer provisiones para cuentas incobrables.

#### **b7) Propiedades y equipos**

Las propiedades y equipos se contabilizan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2012 la compañía revalorizó sus bienes inmuebles (2) mediante el avalúo catastral de la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Esto es que el valor revalorizado de los inmuebles ha sido considerado como costo atribuido. Los valores contabilizados se revisan de forma periódica, para asegurar que los importes capitalizados no difieren significativamente de los valores netos realizables.

Los gastos posteriores incurridos en relación con el activo fijo se capitalizan solo cuando éstos incrementan el beneficio económico futuro del activo al que se relacionan. Todos los demás gastos se cargan a la cuenta de resultados cuando se incurren

La depreciación se calcula de acuerdo al método de línea recta, tomando como la base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades es la siguiente:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%

#### **b8) Provisiones**

Las provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se tiene obligaciones legales como resultado de hechos pasados y que es probable que se requieran la salida de beneficios económicos futuros para el pago de las mismas. Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

#### b9) Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos,

e) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

#### **b10) Reconocimiento de los ingresos**

El ingreso por servicios es reconocido cuando los riesgos significativos y la contraprestación del servicio han sido recibidos por el cliente.

#### **b11) Costos y gastos**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen

### **Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES.**

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, la compañía ha considerado efectos y ajustes a los Estados Financieros preparados de acuerdo a NEC, por lo que los estados financieros que se auditan en el año de aplicación, corresponden a los estados financieros bajo NIIF para PYMES.

A continuación se detalla el ajuste realizado por la compañía en este año aplicación:

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Políticas de Contabilidad significativas

Al 31 de diciembre del 2012

---

---

### Propiedades y Equipos

La compañía realizó un análisis mediante los comprobantes de pago de los impuestos prediales urbanos de la M.I. Municipalidad de Guayaquil con el fin de determinar el valor del avalúo cuantificado por esta entidad al año anterior a la aplicación y efectuó el siguiente registro comparándolo con los saldos en libros a esa fecha.

---

	x	
Resultados acumulados adopción NIIF primera vez	11.424,89	
Depreciación acumulada Edificios	57.762,76	
Edificios		69.187,65
Dando de baja los valores registrados en libros		

---

	x	
<b><u>Edificio</u></b>		
Asiselo Garay y Colón	431.980,20	
Villa Alborada	26.261,04	
Resultados acumulados adopción NIIF primera vez		458.241,24
Registrando los valores revalorizados de cada bien		

---

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

---

---

## 1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

Caja y Bancos nacionales	1,432
<b>Total</b>	<u>1,432</u>

## 2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

Cientes	(Nota 12)	a)	<u>84.835</u>
			84.835
Provisión para cuentas incobrables			<u>(787)</u>
<b>Total</b>			<u>84.048</u>

a) Correspondiente a valores pendientes de cobro a Industrial Shulk Cía. Ltda., por concepto de arriendos.

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

---

---

### 3. Propiedades y equipos

Conformado por:

<b>No Depreciable</b>	
Terrenos	193
<b>Depreciable</b>	
Edificios	458.048
<b>Total</b>	<u>458.241</u>

El movimiento de propiedades y equipos en el período fue como sigue:

<b>Costo</b>	
Saldo inicial	458.048
Adiciones del año	-
<b>Saldo final</b>	<u>458.048</u>

La compañía en diciembre del 2012, revaluó sus bienes inmuebles en base al valor del avalúo catastral determinado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil, acogiéndose a resolución de la Superintendencia de Compañías que autorizaba su registro como parte de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIFF en el Ecuador.

La Compañía no ha reconocido cargos por concepto de depreciación por el año 2012.

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

---

---

### 4. Cuentas por Pagar

Conformado por:

Industrial Shulk S.A.	(Nota 12)	16.843
Interagua S.A.		399
Otros por pagar		<u>10.000</u>
<b>Total</b>		<u><u>27.242</u></u>

### 5. Provisiones por pagar

Conformado por:

Sueldos y beneficios sociales	a)	65.829
Decimo Tercera Remuneracion		2.000
Decimo Cuarta Remuneracion		264
Vacaciones		1.000
Fondes de reserva		2.000
Aporte patronal Iece- Secap		<u>2.916</u>
<b>Total</b>		<u><u>74.009</u></u>

a) Correspondiente a valores pendientes por cancelar provenientes de varios periodos.

### 6. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2012, la tasa impositiva del 23% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

# **INMOBILIARIA EL INMEL S.A.**

## **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2012**

**En dólares estadounidenses**

---

---

### **7. Capital social**

Está constituida al 31 de diciembre de 2012 por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1,00 cada una.

### **8. Reserva Facultativa**

Corresponde a apropiaciones de los resultados de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en los estatutos de la compañía.

### **9. Reserva legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía realizó la apropiación por US\$ 10 correspondientes a la utilidad del ejercicio 2011.

### **10. Resultados acumulados adopción NIIF primera vez**

La compañía ha optado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 16 por valorar los equipos a su valor razonable, considerando para ella el valor del avalúo catastral por lo cual se ha determinado un incremento del valor de los bienes inmuebles contra reservas de revalorización por \$ 446.816.

### **11. Resultados acumulados**

La ley de Compañías establece como una causal de disolución, cuando las pérdidas de una Compañía alcanzan el 50% o más del capital social y reservas; si los accionistas no proceden a reintegrarlo o limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste sea suficiente para conseguir el objeto social de la Compañía.

# INMOBILIARIA EL INMEL S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

---

---

La Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento permite compensar las pérdidas operacionales con las utilidades obtenidas en los cinco períodos impositivos siguientes sin exceder en cada período del 25% de la utilidades obtenidas.

### 12. Transacciones con compañías relacionada

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía mantiene los siguientes saldos con su compañía relacionada:

Industrial Shulk S.A.	(Nota 2)	\$	84.835,00
-----------------------	----------	----	-----------

#### **Cuentas por Pagar**

Industrial Shulk S.A.	(Nota 4)	\$	16.843,00
-----------------------	----------	----	-----------

Las transacciones significativas con su parte relacionada fue como sigue:

Valores cobrados por arriendos	\$	24.268,00
--------------------------------	----	-----------

Valores recibidos como prestamos	\$	16.843,00
----------------------------------	----	-----------

### 13. Eventos subsecuentes

Ente el 31 de diciembre del 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros a octubre 4 del 2013, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

---

---