

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

***Notas a los Estados Financieros***

***Al 31 de diciembre de 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.ICI.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.ICI.CPAIFRS.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.

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.

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

***Notas a los Estados Financieros***

***Al 31 de diciembre de 2012***

**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**

**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:

**bl) 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

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

***Notas a los Estados Financieros***

***Al 31 de diciembre de 2012***

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 <sup>x</sup> 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**

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

***Notas a los Estados Financieros***

***Al 31 de diciembre de 2012***

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.

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

***Notas a los Estados Financieros***

***Al 31 de diciembre de 2012***

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 período 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,

**INMOBILIARIA EL INMEL S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2012**

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.

**b1O) 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.

**b1I) 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 periodo 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:

**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.

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		

***INMOBILIARIA EL INMEL S.A.***  
***Notas a los Estados Financieros***  
***Al 31 de diciembre de 2012***

**Edificio**

Asiselo Garay y Colón Villa Alborada	431.980,20	
Resultados acumulados adopción NIIF primera vez	26.261,04	
Registrando los valores revalorizados de cada bien		458.241,24

**1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Conformado por:

Caja y Bancos nacionales	1.431.88
<b>Total</b>	<b>1.431.88</b>

**2. Cuentas por Cobrar**

Conformado por:

Clientes	84,835.11
Provisión para cuentas incobrables	(786.67)
<b>Total</b>	<b>84,048.44</b>

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 de 2012**

**3. Propiedades y equipos**

Conformado por:

<b>No Depreciable</b>	
Terrenos	192.81
<b>Depreciable</b>	
Edificios	458,048.43
<b>Total</b>	<b>458,241.24</b>

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

<b>Costo</b>	
Saldo inicial	458,048.43
Adiciones del año	
<b>Saldo final</b>	<b>458,048.43</b>

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, acogándose 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.

**4. Cuentas por Pagar**

Conformado por:

Industrial Shulk S.A.	16,842.95
Interagua S.A.	398.70
Otros por pagar	10,000.00
<b>Total</b>	<b>27,241.65</b>

**INMOBILIARIA EL INMEL S.A.**

*Notas a los Estados Financieros*

*Al 31 de diciembre de 2012*

**5. Provisiones por pagar**

Conformado por:

Sueldos y beneficios sociales	a) 65,829.42
Décimo Tercera Remuneración	2,000.00
Décimo Cuarta Remuneración	264.00
Vacaciones	1,000.00
Fondes de reserva	2.000.00
Aporte patronal Iece- Secap	2,916.00
<b>Total</b>	<b>74,009.42</b>

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

**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.

**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.

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

***Notas a los Estados Financieros***

***Al 31 de diciembre de 2012***

**10. Resultados acumulados adopción NIF 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 \$ 446,816.35

**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.

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.