INMOBILIARIA INMOQUIN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA INMOQUIN S. A.,es una empresa ecuatoriana, constituida mediante escritura pública otorgada por el notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dra. Norma Plaza de García, el 06 de Agosto de 1985, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 28 de Agosto de 1985. Se establece que tiene una duración de cincuenta años contados desde la fecha de su constitución y su domicilio principal es en la ciudad de Guayaquil, ubicada en la Ciudadela Miraflores Calle Cuarta 413 y Linderos.

Está asignada con el Número de Registro de Contribuyentes No. 0990772452001 en el Servicio de Rentas Internas y con el No. 42707 en la Superintendencia de Compañías.

Los informes contables son expresados en la moneda funcional del país, es decir en dólares estadounidenses.

Su Representante Legal y Gerente General es la Sra. Mónica María de los Ángeles Mogrovejo de Bastidas.

La empresa cuenta con un capital suscrito y pagado de US$800.00 y está constituida por 20.000 acciones de US $0.04 cada una, y serán cancelados de acuerdo a los estatutos de la compañía. La distribución del capital es como sigue:

INTEGRACION DEL CAPITAL DE LA COMPAÑÍA

Socio	Acciones	Valor Suscrito y P	Porcentaje
MOGROVEJO FERNANDEZ MONICA MARIA	19996	799.84	99.98%
BASTIDAS OLVERA MARIA LEONOR	04	0.16	0.02%

OPERACIONES Y OBJETO SOCIAL DE LA EMPRESA

La Compañía tiene por objeto dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

BASES DE PRESENTACION. SECCION 2 NIIF PARA PYMES

Los estados financieros serán preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES adoptadas para su utilización en Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables.

Elaborará sus estados financieros, excepto en lo relacionado con la información sobre flujos de efectivo, utilizando la base contable de acumulación (o devengo). De acuerdo a esta base, las partidas se reconocerán como activos, pasivos, patrimonio, ingresos o gastos cuando satisfagan las definiciones y los criterios de reconocimiento para esas partidas.

La compañía no cuenta con un sistema contable aún, por lo que se trabaja en hojas de Excel, con la ayuda del Contador Externo.

Consistencia de presentación: La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente, del 01 Enero al 31 de Diciembre.

Periodo de tiempo: La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa, normalmente los periodos de tiempo de un ejercicio y otro es igual, es decir de un mes calendario, con la finalidad de establecer comparaciones y hacer una adecuada toma de decisiones.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA PYMES

Según la Resolución No. 08.G.DSC.010. Del 20 de Noviembre del 2008, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dispone "a partir del 1ro. De enero del 2010 y hasta el 2012, las compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Compañías deben adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparar y presentar sus estados financieros."

De conformidad con la Resolución No. SC. Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 12 de Enero del 2011, la cual reforma parte de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008. La citada Resolución, específica que para efectos del registro y preparación de Estados Financieros, califica a las sociedades como **INMOBILIARIA INMOQUIN S. A.,** en PYMES (3er. Grupo) de conformidad con el art.1 de la citada resolución, esto es que al 31 de Diciembre del 2010 cumplan las siguientes condiciones:

- Los activos totales sean inferiores a 4.000.000,oo de dólares,
- Ventas anuales inferiores a 5.000.000,oo de dólares, y
- En promedio anual ponderado tengan menos de 200 trabajadores

2. POLITICAS DE LA EMPRESA

Las políticas son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas y aprobadas por la Gerencia de una empresa que tiene poco tiempo en sus actividades comerciales.

POLITICAS DE USO Y REQUERIMIENTOS DE FONDOS

Caja Chica: Se ha destinado un fondo rotativo de caja chica de US$150.00 para uso de los gastos menores de la empresa como son: movilizaciones, pagos de comisiones al banco, copias, certificaciones y otros gastos relacionados con la misma. Las reposiciones se liquidan una vez al mes. Esta caja está a cargo de la Sra. María Bastidas Olvera.

Caja General: esta cuenta es de tránsito. Utilizada para la contabilización de las cancelaciones de facturas de los clientes y otros efectos contables. Su saldo siempre será cero.

Bancos: La compañía dispone de la cuenta corriente No. 151693-01 en el Banco del Pacífico, la misma que se utiliza para la recepción de los depósitos de los clientes, más los pagos por los gastos de reembolso.

La compañía es sujeta de crédito financiero; gracias a su fiel cumplimiento a los compromisos de pago con proveedores, entidades bancarias y organismos fiscales. Es de responsabilidad de la gerencia, la contratación de financiamiento.

POLITICAS DE RECURSOS HUMANOS

La contratación de personal estará a cargo del Gerente General y será a partir del año 2013.

Al momento contamos con la Contadora Externa, la misma que por sus honorarios nos emite la factura correspondiente.

POLITICAS COMERCIALES

Nuestros clientes, están conformados por personas naturales y empresas nacionales, no existe plazos de crédito, pues sus cobros por arrendamiento son al contado.

Nuestros proveedores, así mismo están conformados por personas naturales y empresas nacionales, cuyos plazos de crédito son máximo 30 días, para su pago.

En el caso de préstamos por parte de accionistas, no genera intereses por ser para el giro del negocio, lo cual se expresa específicamente en el Acta de Junta General de Accionistas

POLITICAS DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES ANUALES

Luego de establecer la utilidad del ejercicio contable al 31 de Diciembre, la compañía destina: Con sujeción al Código de Trabajo, el 15% de sus utilidades a todos los trabajadores que laboren dentro del año incluyendo a quienes se hubieren separado de la empresa antes del cierre del balance.

Seguido, conforma a la Norma Tributaria a través de la conciliación, la determinación del Impuesto a la Renta Causado en el porcentaje señalado en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno.

El saldo, luego de restar los dos rubros anteriores a la utilidad del ejercicio, por instrucciones de la Ley de Compañías, reservar el 10% de sus utilidades. Finalmente, la utilidad líquida y realizada quedará a disposición de la Junta General de Socios quienes en una reunión luego de dar lectura a los informes financieros anuales que se revisan en el primer trimestre del siguiente año, determinarán en mayoría de votos, el destino de ese monto, sea para crear algún tipo de reserva que amortigüe cualquier pérdida futura, o para distribuirla entre los socios.

Si se decide por esta última opción, la entrega se lo hará en proporción a su participación en las aportaciones, y sin intereses. La fecha en que se produzca el pago, en efectivo u otra forma, será decidida en la misma sesión de la Junta.

El Gerente General está facultado para la convocatoria de los socios a la Junta General por lo menos con ocho días de anticipación.

POLITICAS DE ADQUISICIONES

La compra va en función de la disponibilidad de dinero en efectivo y bancaria. Estas decisiones son tomadas por la Gerencia. El pago se hace con cheque.

Para los Activos Fijos, se exige factura o se prepara liquidación de compra para amparar legalmente la adquisición, así también se actualiza el Anexo de Activos Fijos. Una vez al año, el Contador, se encargará de verificar la existencia física de los activos con la información del Anexo de Activos Fijos.

Las adquisiciones de bienes –muebles y enseres- cuya vida útil se estime menor a tres años y con un costo de adquisición menor a US$150.00 se registrarán con cargo a resultados del ejercicio en que se efectúe.

Cuando sea requerido, para el mantenimiento de los equipos se contratará los servicios de un técnico.

El Contador externo hará el cálculo y contabilización de las depreciaciones de los activos fijos, conforme a la técnica contable establecidas en las NIIF para PYMES.

Para la compra de suministros y materiales, se exige la factura correspondiente, se prepara el asiento contable, las retenciones y se procede a hacer el cheque a 15 días, máximo 30 días, desde la fecha de la compra.

En general, para todas las compras o adquisiciones se exige el comprobante de venta correspondiente, para legalizar la adquisición.

POLITICAS CONTABLES

Los registros contables siguen la normativa NIIF para PYMES introducidas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, se dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012.Las que deben ser consideradas en el periodo de transición, que corresponde al año 2011.

Todas las operaciones de la compañía **INMOBILIARIA INMOQUIN S.A**. deberán ser registradas y constar en sus estados Financieros siguiendo los principios de contabilidad establecidas en las NIIF para PYMES.

Todas las operaciones contables deberán prever las disposiciones establecidas por las leyes ecuatorianas y sus reglamentos.

El Contador Externo deberá preparar los Estados Financieros, que exigen las autoridades de Control.

Emitir los reportes y anexos que permitan a la Gerencia informarse más en detalle de los saldos de las cuentas y sus movimientos, como son:

Cuadro de Activos Fijos
Estado de cuentas de los Clientes
Reporte de Compras
Reporte de Ventas
Detalle de los impuestos a pagar mensualmente
Anexos requeridos por el Servicio de Rentas Internas
Balance de Comprobación
Diario General
Auxiliar de Cuentas
Conciliaciones de las cuentas bancarias

Todo registro de una operación deberá tener la documentación que la soporte.

Las conciliaciones bancarias deben ser preparadas y revisadas mensualmente con el objeto de establecer las partidas que difieren entre los registros contables y la información contenida en los estados de cuenta.

Los estados Financieros serán presentados considerando los saldos de cada cuenta según el balance de comprobación.

Mantener la uniformidad en la presentación de los balances de un año al siguiente, para asegurar la comparabilidad y cualquier análisis.

El Plan de Cuentas está estructurado en grupos:

1. Activos
2. Pasivos
3. Patrimonio
4. Ingresos de actividades ordinarias
5. Gastos de actividades ordinarias
6. Otros Resultados Integrales(Ganancias/Pérdidas)

El Contador, deberá asegurar que los informes financieros y el resultado del ejercicio representen fielmente la realidad económica de la empresa.

El Contador, deberá asegurar que los resultados y conciliación tributaria para la declaración y pago del Impuesto a la Renta, esté estrictamente apegada a la Norma Tributaria Ecuatoriana. Tomando en cuenta, las diferencias temporarias deducibles e imponibles que resulten de la medición de los importes de los libros contables vs la medición tributaria.

Las transacciones se efectúan en la moneda funcional del país, es decir en dólares estadounidenses.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los elementos de propiedad, planta y equipos están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación acumulada y menos el deterioro de valor.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método de depreciación lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre del balance.

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.

CUENTAS POR COBAR

Las cuentas por cobrar son activos financieros. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes.

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo, incluyen el efectivo en caja, depósitos bancarios.

IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que la Compañía debe reconocer en los resultados del periodo, para este año, el 23% de impuesto a la renta calculado sobre la utilidad gravable.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

La empresa reconocerá todos los beneficios sociales a los empleados según el Código del Trabajo, y los gastos por este concepto mediante el método del devengo.

En base a lo estipulado en el Código de Trabajo, se indemnizará al personal por cese de servicios.

Se provisionará la Jubilación Patronal para los empleados, obligación registrada por los informes emitidos por los cálculos actuariales.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

Los gastos ordinarios se reconocen cuando el servicio ha sido prestado, es decir ha pasado todos los riesgos, independientemente de su pago.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se realiza la prestación del servicio(principio de devengo), independiente de su cobro. Los ingresos ordinarios se presentan netos del Impuesto al Valor Agregado, rebajas y descuentos.

EMISION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

En el plazo máximo de 60 días contados a partir del 31 de diciembre de cada año, día que se fija como fecha para el cierre del ejercicio económico anual, el Gerente General presentará: El Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo; Estado de Cambio en el Patrimonio y las respectivas Notas Explicativas, que estarán a disposición de los socios con no menos de quince días de anticipación a la fecha de la Junta General de Accionistas.

NOTAS EXPLICATIVAS

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Este rubro incluye valores en efectivo en caja y Bancos.

CUENTAS POR COBRAR

No se registra saldo por cuanto las ventas de servicio de arrendamiento son de contado.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El Crédito Tributario por impuesto a la renta es como sigue:

CREDITO TRIBUTARIO I RENTA. 8%	2.572.91	
Anticipo de Impuesto a la Renta		7.032,24
Total9.615,15		

Estos valores serán deducidos en la declaración del Impuesto a la Renta, de acuerdo al noveno digito del RUC, el 18 de Abril del 2013.

TERRENOS

Saldo al 31/12/11	386.879,00	
Reversión	(386.879,00)	
Reclasificación		116.882,68
Revalorización según Avalúo Municipal año 2011	16.215,55	
Revalorización según Avalúo Municipal año 2012	16.669,01	
Total139.767,24		

EDIFICIOS

Saldo al 31/12/11	00,00	
Reclasificación		269.996,32
Revalorización según Avalúo Municipal año 2011	24.862,21	
Revalorización según Avalúo Municipal año 2012	17.337,79	
Total312.196,32		

MUEBLES Y ENSERES

Split 24000 Btu Panasonic Yc24mkv934.77

MAQUINARIA Y EQUIPO

Podadora de 20" 204.46

OBLIGACIONES CORRIENTES

El detalle de este rubro es como sigue:

Con la Administración Tributaria 1% Ret.Fuente 4.95
Impuesto a la Renta por pagar 171.39
Total 176.39

Estos valores serán cancelados al Servicio de Rentas Internas en el mes siguiente, de acuerdo al noveno digito del RUC, el 18 de enero del 2013 y el 18 de Abril respectivamente.

CUENTAS y DOC POR PAGAR

Préstamo de Accionistas 3.309,77

Según Acta de Junta General de Accionistas, este valor no genera intereses, porque es para el giro del negocio.

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El capital social de la Compañía asciende a US$800.00 y está constituida por 20000 acciones de US $0.04 cada una, y no hay variación al respecto.

Reserva de Capital

Esta reserva sirve para compensar futuras pérdidas

Reserva Legal

Saldo al 31/12/11 402,68
Reserva del 10% 24,29
Total 426,97

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF

Resultado proveniente de la revalorización de terrenos y edificios**.**

Utilidad de Ejercicio

Laempresa para el periodo 2012, obtiene una utilidad de US$429.93después de impuesto a la renta.

ATENTAMENTE,

MONICA MOGROVEJO DE BASTIDAS
GERENTE GENERAL

ING. ALICIA QUIM VILLON
CONTADORA