

**INMOKATIANA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2012**

**1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

**INMOKATIANA S.A.-** Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en Octubre 8 de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil en Enero 29 de 1986. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su domicilio fiscal está ubicado en la ciudad de Guayaquil en Av. 6ta. No. 305 y Calle 3ra. Mapasingue Oeste Km. 5 vía a Daule, su Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0990781575001.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Bases de presentación**

Los estados financieros de Inmokatiana S.A. son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en Marzo del 2000, A partir del 1 de enero de 2012 serán preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Para Pymes.

Un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la compañía para la elaboración de los estados financieros:

**Cuentas por cobrar y Préstamos**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, por lo que se aplicará lo previsto en la sección 11.13 se medirán al precio de la transacción las cuales se contabilizarán inicialmente a su valor nominal que no incluye interés implícito dado que los plazos de crédito son muy breves menos la estimación por pérdidas por deterioro del valor y se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, en cuyo caso se clasifican como activos no corrientes se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Provisión para cuentas incobrables, se establece con cargo a resultados una provisión anual para cubrir posibles pérdidas que puedan llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes y se disminuye por castigos de las cuentas consideradas irre recuperables.

**Propiedades, Planta y Equipo**

Estos bienes se reconocen inicialmente a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual son las siguientes:

Activos	tasas
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33.33%

Edificios

5%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisaran, y ajustaran si es necesario, en cada cierre anual de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

### **Uso de Estimaciones**

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes requiere el uso de estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la compañía que afectarán la presentación de activos y pasivos, los montos de ingresos y gastos durante el periodo a reportar; así como, también las revelaciones sobre los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros

### **Reserva Legal**

La ley de compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

### **Reserva Facultativa**

La ley de compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

### **Reserva de Capital**

De acuerdo con resolución No. 01.Q.ici.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de Septiembre del 2001, el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades, ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

### **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos provenientes del alquiler de propiedades, planta y equipos son reconocidos al valor razonable de la transacción cobrada o por cobrar, neta de devoluciones, descuentos comerciales y descuentos por volumen. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y beneficios son transferidos al cliente, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción.

Los ingresos de actividades ordinarias se mostrarán en forma separada: venta de bienes, prestación de servicios, intereses, comisiones y cualquier otro tipo significativo.

### **Deterioro del Valor de los Activos**

La compañía revelará por cada clase de activo las pérdidas por deterioro reconocidas en resultados durante el período.

### **Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

La compañía reconoce provisión por impuesto a la renta, la cual es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a la utilidad gravable y cargada a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (14% si las utilidades son reinvertidas o “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de Diciembre del año siguiente). Para el año 2011, la compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 24%. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de Diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

### **Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.-**

La compañía revelará la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación y quien ha concedido esa autorización. Además una combinación de negocios importante, algún plan para discontinuar una operación, algún siniestro, reestructuración importante.

### **Información a revelar sobre partes relacionadas.-**

La compañía revelará transacciones con partes relacionadas durante el ejercicio que se informa.

### **Transición a la NIIF para las PYMES.-**

En cumplimiento a las disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la Compañía en noviembre 28 del 2011 informó al referido Organismo de Control sobre el Cronograma de Implementación de las NIIF para PYMES con sus respectivos anexos. Adicionalmente, en abril 3 del 2012 también reportó a la Superintendencia de Compañías su conciliación del patrimonio según NEC a NIIF para PYMES al 1 de enero del 2012.

Los ajustes informados fueron los siguientes:

	Capital Social	Aportes futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acum. Aplic.NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos NEC 1/1/2012	1.000,00	1.047.76	11.698.33	0	2.446.69	16.192.78
Ajustes NIIF						
Saldos NIIF	1.000.00	1.047.76	11.698.33	0	2.446.69	16.192.78

El cronograma y sus anexos que incluye el plan de implementación de las NIIF para PYMES, así como la conciliación del patrimonio, fueron conocidos y aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas en Octubre del 2010 y Abril 2012.

### 3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Bancos Locales	12.206.47	19.682.14
Total	12.206.47	19.682.14

**Bancos locales:** representa saldos mantenidos en cuentas corrientes, que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Cientes	0.00	0.00
Impuestos	0.00	0.00
Subtotal	0.00	0.00
Menos: Provisión para cuentas incobrables	0.00	0.00
total	0.00	0.00
Cuentas por cobrar largo plazo	0.00	0.00

**Clientes:** Las cuentas de clientes no generan intereses y vencen a los 30 días plazo. A las cuentas de clientes pasados los 365 días se les aplica el interés implícito y se las mantiene como activos a largo plazo.

**Provisión para cuentas incobrables:** Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue el siguiente.

	2012	2011
	(Dólares)	
Saldo inicial	0.00	0.00
(Menos) / Mas:(Castigos) / Provisión	0.00	0.00
Saldo final	0.00	0.00

## 5. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Seguros	0.00	946.01
Proveedores	0.00	0.00
Total	0.00	946.01

Representa los valores de seguros de propiedades, planta y equipo.

## 6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de propiedades, planta y equipos fue el siguiente:

### MOVIMIENTO

	Saldos al 01/01/2012	Adiciones	Bajas	Transferencias y ajustes	Saldos al 31/12/2012
				(Dólares)	
Terrenos	5.176.22				5.176.22
Total	5.176.22				5.176.22

### MOVIMIENTO

	Saldos al 01/01/2011	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/2011
Terrenos	5.176.22			5.176.22
Total	5.176.22			5.176.22

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Las propiedades, planta y equipos de la Compañía no están entregadas en garantía a instituciones financieras.

## 8. OBLIGACIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a:

Dividendos por Pagar	1.551.59
Préstamos Accionistas	654.96
Total	2.206.55

Al 31 de Diciembre del 2011 Corresponde a:

Dividendos por Pagar	4.881.14
Préstamos Accionistas	4.147.38
Total	9.028.52

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Proveedores	46.35	707.91
Impuestos	0.42	449.61
Impuesto a la Renta	185.64	704.55
Total	232.41	11,463.02

**Proveedores:** Representan adquisiciones de bienes y servicios que no devengan intereses y vencen en 30 días.

## 10. CAPITAL SOCIAL

**Capital Social:** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está representado por 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una. A esas fechas el capital autorizado de la Compañía es de US\$. 2,000.00

**Pago de dividendos:** al 31 de diciembre del 2012, la Junta General de Accionistas realizada en marzo 21 del 2013 aprobó distribuir dividendos por US\$ 1.197.64

## 11. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía preparo la siguiente conciliación tributaria

	2012	2011
	(Dólares)	
Utilidad del ejercicio	1.555.38	2.446.69
Menos: 15% de participación de trabajadores	0.00	367
Mas: Gastos no deducibles	0.00	34.12
Menos: Dedución por pago a trabajadores con discapacidad	0.00	0.00
<b>BASE IMPONIBLE</b>	<b>1.555.38</b>	<b>2.113.81</b>

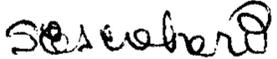
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tarifa 24% / 25%)	357.74	507.31
--	--------	--------

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2012	2011
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	357.74	507.31
Saldo del anticipo de pago	185.65	338.82
Anticipo de impuesto a la renta pagado	172.09	168.49
Retenciones en la fuente		
Crédito tributario-Impuesto a la Salida de Divisas		
Saldo a favor(de la Compañía) del SRI	185.65	338.82

## 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 3 del 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

  
 Ec. Sandra Escobar Véliz  
 CONTADORA  
 Reg. Nac. 0,23257