

INMOMARIUXI C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012

INMOMARIUXI C. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	Nota 3	4,060,074
Activos financieros:		
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	Nota 4	639,549
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	Nota 5	449,365
Otras cuentas por cobrar	Nota 6	4,249,896
(-) Provisión cuentas incobrables		(65,301)
Construcciones en proceso	Nota 7	2,536,525
Servicios y otros pagos anticipados		28,756
Total activos corrientes		11,898,864
Activos no corrientes:		
Propiedad, planta y equipos	Nota 8	1,261,536
Activo intangible	Nota 9	90,000
Activo por impuestos diferidos		1,202
Activos financieros no corrientes:		
Cuentas por cobrar largo plazo a relacionadas	Nota 10	197,584
Inversiones en acciones	Nota 11	290,065
Total activos no corrientes		1,840,387
Total activos		13,739,251

Edm


INMOMARIUXI C.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por pagar	Nota 12	4,040,056
Obligaciones con instituciones financieras		-
Otras obligaciones corrientes	Nota 13	488,000
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	Nota 14	532,087
Total pasivos corrientes		5,060,143
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar diversas/relacionadas - porción no corriente	Nota 14	1,461,862
Depósitos de clientes	Nota 15	5,439,221
Provisiones por beneficios a empleados	Nota 16	500,357
Pasivo por impuestos diferidos		62,499
Total pasivos no corrientes		7,463,939
Total pasivos		12,524,082
Patrimonio:		
Capital social	Nota 17	268,000
Reservas	Nota 18	652,267
Resultados acumulados	Nota 19	294,902
Total patrimonio		1,215,169
Pasivo + patrimonio		13,739,251

Elin


INMOMARIUXI C.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 20	29,354,984
Costo de ventas	Nota 21	<u>26,847,327</u>
Utilidad bruta		<u>2,507,657</u>
Otros ingresos:		
Otros ingresos		<u>246,765</u>
Gastos:		
Gastos de administración	Nota 22	1,709,091
Gastos financieros		29,814
Otros gastos		<u>262,741</u>
		<u>2,001,646</u>
Utilidad del año antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		752,776
Participación a trabajadores		<u>112,916</u>
		639,860
Impuesto a la renta:		
Impuesto a la renta corriente		(153,578)
Efecto de impuestos diferidos		<u>(21,506)</u>
		<u>(175,084)</u>
Utilidad neta del año		<u>464,776</u>
Otro resultado integral:		
Componentes del otro resultado integral		<u>- -</u>
Resultado integral total del año		<u><u>464,776</u></u>

INMOMARIUXI C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Años terminados en Diciembre 31, 2012
(Expresado en dólares)

	Reservas			Resultados acumulados			Total patrimonio
	Reserva de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades retenidas	Adopción de NIIF	Total	
Saldo al 01 de enero de 2012:	168,210	25,000	357,465	644,744	201,319	846,063	1,664,738
Año 2012:	-	-	101,592	(101,592)	-	(101,592)	-
Apropiación de utilidades	-	-	-	(914,345)	-	(914,345)	(914,345)
Dividendos decretados	-	-	-	464,776	-	464,776	464,776
Resultado integral total	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre de 2012	168,210	25,000	459,057	93,583	201,319	294,902	1,215,169



INMOMARIUXI C.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	30,839,084
Efectivo recibido por dividendos	26,769
Efectivo pagado a proveedores y otros	(26,686,190)
Intereses pagados	(3,036)
Otros ingresos, netos	(3,696,900)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	479,727
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Pago por compra de propiedad, planta y equipos	(38,363)
Venta y baja de propiedad, planta y equipos	1,298
Pago por incremento de activos financieros no corrientes	(312,583)
Efectivo pagado por compra de activo intangible	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(349,648)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
(Disminución) en obligaciones con instituciones financier	(63,244)
Dividendos decretados	(914,345)
Aumento en cuentas por pagar diversas / relacionadas	54,674
Efectivo recibido por préstamo a accionistas	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(922,915)
Aumento neto de efectivo	(792,836)
Efectivo:	
Al inicio del año	4,852,910
Al final del año	4,060,074

Eln
9

INMOMARIUXI C.A.

CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Resultado integral total	464,776
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Depreciación	205,765
Provisión impuesto a la renta	153,578
Provisión participación a trabajadores	112,916
Provisión por jubilación patronal y desahucio	113,618
Provisión ajuste de gastos de gestión	-
Efecto de impuesto de renta diferido	21,506
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución (aumento) documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	1,484,100
(Aumento) otras cuentas por cobrar	(3,400,374)
Disminución (aumento) construcciones en proceso	712,610
Disminución (aumento) servicios y otros pagos anticipados	2,070
Aumento activos por impuestos corrientes	-
(Disminución) otras obligaciones corrientes	(289,259)
Aumento cuentas y documentos por pagar	1,536,969
(Disminución) aumento cuentas por pagar diversas/relacionadas	(638,548)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	479,727



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

INMOMARIUXI C.A. fue constituida en el 11 de abril de 1985 e inscrita en el Registro Mercantil en enero 6 de 1986 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador.

La Compañía Inmomariuxi C.A., tiene como actividad de acuerdo a los estatutos la ejecución de obras de ingeniería civil y arquitectura, administrar bienes inmuebles urbanos y rurales, etc.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de INMOMARIUXI C.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

Declaramos a los Accionistas y a la Junta Directiva que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

3. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Caja	2,454
Bancos locales	3,349,790
Bancos del exterior	707,830
	<hr/>
	4,060,074



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO.

Corresponde a los siguientes certificados de depósitos a plazo fijo:

Diciembre 31,		2012
Banco Bolivariano C.A.	(1)	639,549

(1) Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a certificados de depósitos a plazo con intereses entre 4.50% y 5.75% anual y vencimientos entre enero y marzo de 2013.

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2012
Hasta 3 meses		447,614
Entre 6 y 12 meses		1,751
		449,365

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales no relacionados, por concepto de planillas de costo fijo y alquiler de maquinaria y facturas de honorarios por servicios de construcción.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2012
Fondo de garantías retenidas	(1)	1,457,324
Anticipos a proveedores		815,998
Empleados		8,176
Reembolso de gastos		1,778,697
Otras		189,701
		4,249,896

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(1) Al 31 de diciembre de 2012, incluye principalmente los saldos de garantías de la obra. Centro Comercial Plaza Navona por 1,328,127 y River Tower por 157,393.

7. CONSTRUCCIONES EN PROCESO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Centro Comercial Plaza Navona	605,434
Colegio Monte Tabor	417,288
Urbanización La Martinna	221,306
Pilotaje Interhospital	216,402
Urbanización La Perla	343,001
Edificio Xima	571,902
Santa Clara	137,860
Otras obras	23,332
	2,536,525

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a valores incurridos en la ejecución de obras a precio fijo, neto de las aplicaciones al costo, el cual se realiza en base al avance de contratos de construcción de las mismas (NIC 11).

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
<u>Propiedades, plantas y equipos, neto:</u>	
Terrenos	232,404
Infraestructura	422,828
Instalaciones	3,091
Maquinarias y equipos	383,630
Vehículos	116,811
Muebles, enseres y equipos de oficina	59,155
Equipo de computación	25,186
Construcciones en proceso	18,431
	1,261,536

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. ACTIVO INTANGIBLE.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene registrado como intangible el valor de compra de software de computación, en proceso de desarrollo e implementación, el mismo que reemplazará al actual sistema financiero de la Compañía.

10. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO A RELACIONADAS.

Un resumen de las cuentas fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Inmobiliaria Mar lucía C.A. Mar lucía	182,610
Faroqui S.A.	14,974
	197,584

Al 31 de diciembre de 2012, estas cuentas por cobrar no generan interés a favor de la Compañía; aún cuando no tienen una fecha de vencimiento la Compañía recupera los valores involucrados bajo un programa establecido por la Administración.

11. INVERSIONES EN ACCIONES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2012
Empresa	País de origen	
Landuni S.A.	Ecuador (1)	170,565
Manhost S.A.	Ecuador	27,500
Guayhost S.A.	Ecuador	92,000
		290,065

(1) Al 31 de diciembre de 2012 el porcentaje de participación de INMOMARIUXI C.A. en las acciones emitidas de estas empresas era del 1% o menos.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Proveedores obras	2,667,793
Proveedores oficina	228,219
Cuentas por pagar reembolsos	1,144,044
	4,040,056

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue.

Diciembre 31,	2012
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	139,652
Otros impuestos y obligaciones tributarias	234,980
15% Participación a trabajadores	112,916
Otros	452
	488,000

14. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Diversas:	
Cuentas y documentos por pagar	32,488
Provisiones beneficios sociales	494,591
Otras provisiones	(1) 5,008
	532,087
Relacionadas:	
Cuentas y documentos por pagar accionistas	5,163
Cuentas y documentos por pagar cias. relacionadas	12,423
Dividendos por pagar	1,444,276
	1,461,862

S
Elia

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. DEPÓSITOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2012
Edificio Xima	1,061,273
Edificio The Point	858,205
Adecuación Terreno Hotel Wyndhan	604,124
Torres Bellini 1 y 2	500,000
Urbanización La Martinna	368,586
Remodelación Matriz Banco Bolivariano	300,000
Torre Medica II	250,000
Urbanización La Perla	245,984
Pilotaje Interhospital	229,616
Santa Clara	200,000
Otras depósitos	821,433
	5,439,221

16. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2012
Jubilación patronal	(1)	370,109
Desahucio	(2)	130,248
		500,357

El movimiento de jubilación patronal y desahucio, fue como sigue:

	2012
Saldo inicial	386,739
Provisión del año	113,618
Saldo final	500,357

Las provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, que requieren que la información financiera se encuentre razonablemente presentada.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2012
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	752,776
15% participación a trabajadores (Nota 17)	112,916
Utilidad después de participación a trabajadores	639,860
Más gastos no deducibles	66,830
Menos ingresos exentos	(132,711)
Más gastos incurridos para generar ingreso exento	-
Más participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	19,907
Menos deducción por pago de trabajadores con discapacidad	(94,171)
Base imponible	499,715
Tasa de impuesto a la renta del período	23%
Total impuesto a la renta causado	114,934
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	153,578
Impuesto a la renta del año	153,578

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	2012
Saldo inicial	4,682
Provisión del año	153,578
Pagos efectuados	(4,682)
Retenciones en la fuente	(153,578)
Saldo final (Nota 17)	-

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2012, está constituido por 268,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de 1.00 dólar de los estados unidos de Norteamérica cada una.

Al 31 de diciembre del 2012, la estructura accionaria de la Compañía está conformada de la siguiente manera:

Accionistas	Monto	Participación
Ing. César Rodríguez	104,520	39%
Sra. Lucía Quinteros	26,800	10%
Lcda. Lucía Rodríguez	45,560	17%
Ec. Ma. Auxiliadora Rodríguez	45,560	17%
Ing. Alfredo Rodríguez	45,560	17%
	268,000	100%

18. RESERVAS.

- **Reserva de capital.**

El saldo existente al 31 de diciembre de 2012, incluye los valores de las cuentas de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originada en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para la distribución de dividendos.

- **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, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha efectuado la apropiación requerida por la Ley.

- **Reserva facultativa.**

Corresponde a la apropiación del 10% de las utilidades del ejercicio anterior, destinado mediante Actas de Junta General de Accionistas a fin de obtener un fondo para futuras eventualidades. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía efectuó la apropiación por 101,592.

A large handwritten signature, possibly 'C', is written on the left side of the page. Below it, there are smaller initials, possibly 'Eh'.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. RESULTADOS ACUMULADOS.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.; el saldo al 31 de diciembre del 2012 incluye la utilidad del año terminado en esa fecha cuya distribución será puesta a consideración de la Junta General de Accionistas en su próxima reunión ordinaria.

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por 201,319 fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”; el saldo acreedor de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación únicamente.

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por el reconocimiento de ingresos sobre el avance de obras de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas.

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

Años terminados en Diciembre 31,	2012
Honorarios por administración	1,733,370
Planillas costo fijo	27,103,213
Alquiler de equipos	419,428
Alquiler de oficinas	10,419
Otros (1)	88,554
	29,354,984

(1) Corresponde a facturaciones varias de movilizaciones y transportes en Obras y a Intereses generados en contratos de facturación.

21. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2012
Obras a precio fijo	19,307,524
Administración de obras	6,945,753
Gastos reembolsables	594,050

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

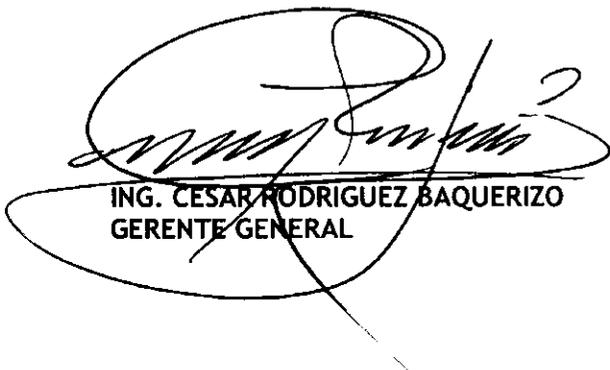
(Expresadas en dólares)

26,847,327

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en Diciembre 31,	2012
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	607,916
Depreciación	88,438
Impuestos, contribuciones y otros	35,260
Honorarios, comisiones y dietas	207,042
Beneficios sociales e indemnizaciones	243,379
Aportes a la seguridad social	117,740
Mantenimiento y reparaciones	57,155
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	39,115
Transporte	76,387
Gastos de viaje	18,109
Combustible	-
Suministros y materiales	69,364
Seguros y reaseguros	110,718
Promoción y publicidad	15,194
Gastos de gestión	23,274
	1,709,091



ING. CESAR RODRIGUEZ BAQUERIZO
GERENTE GENERAL



ING. RICARDO TORRES AVELINO
CONTADOR GENERAL