

A los Señores Accionistas de IMROMASA S.A.

Presentación de los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2013

Los Estados Financieros al cierre del ejercicio económico han sido preparados de manera integral bajo la normativa NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) para PYMES, de acuerdo a la Resolución No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011.

En esa resolución, se establece que aplicarán NIFF para las PYMES, las compañías que cumplan con las siguientes condicionantes:

- a) Montos de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES
- b) Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta CINCO MILLONES DE DOLARES; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará en cuenta el promedio anual ponderado.

De acuerdo a las NIIF, la Compañía debe presentar los siguientes Estados Financieros Comparativos:

- 1.- Estado de Situación Financiera
- 2.- Estado de Resultado Integral
- 3.- Estado de Flujos de Efectivo
- 4.- Estado de Situación Patrimonial
- 5.- Notas a los Estados Financieros

IMROMASA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012 Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO

IMROMASA S.A. inició sus operaciones el 10 de diciembre de 1986. La Compañía se dedica al alquiler de bienes inmuebles.

Está sujeta al control de la Superintendencia de Compañías, expediente número 44247.

Al 31 de diciembre del 2012 la Empresa se encuentra ubicada con domicilio en Guayaquil, en José Mascote 902 y Nueve de Octubre.

2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011. IMROMASA S.A. se acoge a la NIIF para PYMES porque cumple las condicionantes señaladas en la misma resolución de la SIC, esto es:

- a) Montos de Activos inferiores a cuatro millones de dólares
- b) Valor Bruto de Ventas Anuales de hasta cinco millones de dólares; y,
- c) Menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

IMPACTO POR APLICACIÓN DE NIIF PYMES

Debido a que la actividad de la Compañía es el servicio de alquiler de bienes inmuebles, éstos constituyen la mayor parte de sus activos.

Para adoptar por primera vez NIIF PYMES, la compañía actualizó sus registros según el avalúo comercial a fin de considerar su valor justo como costo atribuido a la fecha de transición. Dichos bienes son prácticamente la totalidad de las edificaciones, cuyos valores en moneda local se encontraban significativamente alejados de los valores justos determinados por las tasaciones, por lo cual es muy alto el impacto en el incremento patrimonial de la Compañía por efecto de aplicación de NIIF PYMES por primera vez. (Ver Nota No.11).

a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo de caja chica, de cuentas en depósitos a la vista en entidades bancarias locales. Puede incluir otras inversiones a corto plazo colocados en entidades financieras con vencimiento de tres meses o menos.

b) Activos Financieros

Por la naturaleza del negocio de alquiler, la compañía cobrar los alquileres mensualmente, por lo cual no existen políticas de crédito, ni cuentas por cobrar a clientes.

c) Propiedades Planta, Maquinarias y Equipos

Los equipos son activos tangibles mantenidos por más de un período contable que se utilizan para la administración tal como lo establece la Sección 17 de la NIIF PYMES.

Los Terrenos no se deprecian.

Los elementos de Activo Fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo histórico el cual incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Adicionalmente en el caso de los Inmuebles-edificación, se incorpora la Revaluación como costo atribuido según la Sección 35.10 de la NIIF PYMES literal d, que indica que al adoptar NIIF por primera vez, se puede utilizar una revaluación.

Sobre este punto, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución No. SC.ICI:CPAIFRS.G.11.015 publicada en el R.O.625 del 24 enero 2012, según la cual toda compañía que posea bienes inmuebles y que aplique NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012, en la fecha de transición, en aplicación de la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o reavalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011.

La compañía efectuó el reavalúo según el avalúo comercial a fin de considerar su valor justo como costo atribuido al costo histórico a la fecha de transición. Dichos bienes son prácticamente la totalidad de las edificaciones, cuyos valores en moneda local se encontraban significativamente alejados de los valores justos determinados por las tasaciones.

En aplicación de la sección 17 ps.15, la Compañía ha contabilizado sus vehículos al costo menos la depreciación acumulada. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

Los porcentajes de depreciación han sido estimados por la Dirección de la Compañía, en base al desgaste que tendrán los activos de acuerdo a la naturaleza del negocio. Las tasas de depreciación han sido fijadas de acuerdo a la vida útil de los bienes estimada en 5 años para los vehículos y 20 años para la edificación.

d) Pasivos Financieros

La Compañía registra en sus pasivos financieros Cuentas por Pagar a proveedores que obligan a un pago fijo porque se efectúan en un plazo máximo de 30 días, y no hay implícita ninguna tasa de interés. La cancelación la contabiliza en el momento en que se efectúan los pagos, amortizando la deuda según la aplicación de la NIIF para PYMES, sección 11 ps.13,14,15.

e) Provisiones por Beneficios a Empleados

La Sección 28 de NIIF PYMES especifica la información a revelar de los beneficios a los empleados. En el caso de los beneficios a corto plazo, no requiere información específica a revelar.

f) Participación a Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales.

g) Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que presente como máximo el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, para absorber pérdidas incurridas y utilizadas en futuro aumento de capital.

h) Impuesto a la Renta y Diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido cuando aplica.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. En virtud del Código Orgánico de la Producción, a partir del año 2011 la tarifa anualmente es de un punto menos de la siguiente manera:

2011: 24%; 2012: 23%; y 2013: 22%

El impuesto diferido según la NIIF PYMES Sección 29, requiere que la Compañía reconozca las consecuencias fiscales presentes y futuras de las transacciones que se realizan en el ejercicio económico.

El impuesto a la renta diferido se provisiona sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

i) Reconocimiento de Ingresos

El ingreso de actividades ordinarias se reconoce cuando es probable que los beneficios económicos de la transacción fluyan a la entidad y estos beneficios se pueden medir con fiabilidad.

Los ingresos de actividades ordinarias de IMROMASA S.A., comprenden el valor razonable por la prestación de servicios de alquiler en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos.

3.- ADMINISTRACION DE RIESGO FINANCIERO

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a:

Riesgo de Mercado

A tal efecto limita el riesgo, realizando sus operaciones financieras con instituciones sólidas, se asegura de que sus fondos estén debidamente protegidos.

Riesgo de Liquidez

El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y montos a distribuir, a fin de cumplir con el pago de sus obligaciones cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja y Banco	\$ 0	\$ 17.892,39
TOTAL CAJA - BANCO	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 17.892,39</u>

5.- IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO (IVA)	\$17.371,85	\$ 4.144,21
CRÉDITO TRIBUTARIO (I. R.)	\$ 8.357,05	\$ 5.786,71
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA		
TOTAL IMPUESTOS CORRIENTES	<u>\$25.728,90</u>	<u>\$ 9.930,92</u>

6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
TERRENOS	\$ 342.166,33	\$ 3.442,86
EDIFICIOS	\$ 402.946,22	\$ 741.669,69
MUEBLES Y ENSERES	\$ 200,00	\$ 200,00
VEHÍCULOS Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	\$ 53.585,71	\$ 53.585,71
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	\$173.720,77	
OTROS ACTIVOS	\$ 549,27	\$ 549,27
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	<u>\$ 973.168,83</u>	<u>\$ 799.447,53</u>
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA VEHICULOS EQUIPO	<u>(\$ 53.389,66)</u>	<u>(\$ 31.832,95)</u>
TOTAL NETO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	<u>\$ 919.778,64</u>	<u>\$ 767.614,58</u>

En el año 2012 por adopción de normas NIIF por primera vez, la compañía efectuó el reavalúo de sus inmuebles según el avalúo comercial del impuesto predial a fin de considerar su valor justo como costo atribuido al costo histórico a la fecha de transición, según la resolución SC.ICI:CPAIFRS.G.11.015 publicada en el R.O.625 del 24 enero 2012.

Dichos bienes son prácticamente la totalidad de las edificaciones, cuyos valores en moneda local se encontraban significativamente alejados de los valores justos determinados por las tasaciones.

7.- PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PROVISIONES	\$ 254,31	\$ 0,00
TOTAL PROVISIONES	<u>\$ 254,31</u>	<u>\$ 0,00</u>

8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CON LA ADMIISTRACION TRIBUTARIA	\$ 81,18	\$ 2.827,15
CON EL IEES		\$ 216,10
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES	<u>\$ 81,18</u>	<u>\$ 3.043,25</u>

9.- OBLIGACIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de esta cuenta está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PRESTAMO DE ACCIONISTAS	\$ 202.122,10	\$ 32.501,39
TOTAL PRESTAMO DE ACCIONISTAS	<u>\$ 202.122,10</u>	<u>\$ 32.501,39</u>

No existe establecida ninguna tasa de interés para el pago de esta obligación.

10.- PATRIMONIO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
CAPITAL SUSCRITO	\$ 800,00	\$ 800,00
RESERVA LEGAL	\$ 63,39	\$ 63,39
RESERVA FACULTATIVA	\$ 13.987,45	\$ 13.987,45
GANANCIAS ACUMULADAS	\$ 16.686,71	\$ 19.401,21
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	\$ 725.641,20	\$ 725.641,20
RESULTADOS DEL EJERCICIO	<u>\$ (14.128,80)</u>	
PATRIMONIO NETO	<u>\$ 743.049,95</u>	<u>\$ 759.893,25</u>

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de USD1,00 cada una, según consta en la Escritura de Constitución.

Resultados Acumulados Proveniente por la Adopción de NIIF por Primera Vez:

De acuerdo a NIIF PYMES, el siguiente es el ajuste causado por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a NIIF PYMES, contabilizado en Resultados Acumulados Proveniente por la Adopción de NIIF por Primera Vez:

	Saldo NEC al 31 dic 2011	Ajuste x conversión	Saldo NIIF al 1 enero 2012
Total Patrimonio NEC al 31 de diciembre 2011	\$ 29.356,07		
<u>AJUSTE EN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</u>			
Avalúo Comercial Predio 97-0315-005-000000		\$ 123.721,88	
Avalúo Comercial Predio 97-0315-006-000000		\$ 18.665,64	
Avalúo Comercial Predio 61071		\$ 45.980,00	
Avalúo Comercial Predio 10-0044-001-000000		\$ 326.548,80	
Avalúo Comercial Predio 5.1.10.2.65.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.		\$ 159.928,66	
Avalúo Comercial Predio		\$ 50.796,22	
Total Ajuste NIIF por Avalúo Comercial		\$ 725.641,20	
Patrimonio Neto	\$ 29.356,07	\$ 725.641,20	\$ 754.997,27

El impacto por efectos de adopción de normas Normas Internacionales de Información Financiera PYMES, por ajuste al avalúo comercial de las propiedades es muy alto, existiendo un incremento en el patrimonio de USD725.641,20.

12.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2013 el resultado del ejercicio fue como se detalla a continuación:

INGRESOS	
PRESTACION DE SERVICIOS ALQUILER	\$ 40.600,00
TOTAL INGRESOS	\$ 40.600,00
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	(\$ 54.728,80)
PERDIDA DEL EJERCICIO	(\$ 14.128,80)

13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de presentación de estos Estados Financieros, no se produjeron situaciones importantes que la Administración de la Compañía considere revelar en los Estados Financieros adjuntos.