

INMOBILIRIA MESSNER S.A.
Notas a los Estados Financieros
Diciembre 31, 2013 y 2012
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

Inmobiliaria Messner S.A. fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Público Decimo Quinto del cantón Guayaquil el 28 de Julio de 1987, e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de Agosto de 1987.

Su actividad económica principal es la Agrícola y Ganadera.

2. Políticas Contables Significativas

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2013.

Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Full en base al costo histórico.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivos, incluye depósitos en bancos locales y los fondos son de libre disponibilidad.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar, se registran a su valor razonable con plazos menores a un año y no generan intereses. Al cierre del ejercicio 2013 no registra cuentas por cobrar comerciales.

Propiedad, planta y Equipos

Están contabilizados al costo de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

Activos	Años
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5
Equipo de Cómputo	3

Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, y no generan interés.

Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF Full el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) **El impuesto corriente**, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2013, la tasa fiscal del 22% y de un 23% para el año 2012.

Reserva Legal y Facultativa

Según la ley de compañías, la reserva legal, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. La reserva facultativa es una reserva voluntaria para fines no específicos de libre disposición.

Utilidades Retenidas

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañías, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos proceden de la inversión en acciones que posee en otras compañías. Estos se registran al cierre del ejercicio de cada año, tomando el VPP de la compañía en la cual se tiene la inversión.

Reconocimiento gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos en los cuales se relaciona. Los gastos registrados están relacionados directamente con la obtención de los ingresos exentos de la compañía

Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Full no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación esté sujeta a ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en una liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son registrados en caso de existir.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Internacionales en Vigencia

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior. A partir del 1 de Enero del 2013, entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

NIIF	Título
NIIF 1	Préstamos de Gobierno – Enmienda a NIIF 1
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros – Enmienda a NIIF 7
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades
NIIF 13	Mediación del valor razonable
NIC 19	Beneficios a empleados
IFRIC 20	Costo de Desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto

Estas Normas no han generado efecto significativo en los presentes estados financieros.

Otras normas, interpretaciones o modificaciones emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros	1 de Enero del 2014
CINIIF 21 – Gravámenes	1 de Enero del 2014
NIC 39 - Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39	1 de Enero del 2014
Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)	1 de Enero del 2014

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera

3. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

3.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la cuenta efectivo está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
BANCOS	76.484,57	3.320,47

3.2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está compuesta de la siguiente manera

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas y documentos por cobrar		235.560,00

3.3. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, presenta el siguiente detalle:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos Anticipados		1.247,94
Crédito Fiscal	105,35	107,04
Impuestos Retenidos	62,66	
Total	<u>168,01</u>	<u>1.354,98</u>

3.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

El siguiente es el movimiento de las Propiedades Plantas y Equipos:

	<u>Diciembre</u> <u>31, 2012</u>	<u>Movimient</u> <u>os</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2013</u>
Edificio	2.260,00		2.260,00
Vehículos	33.482,14		33.482,14
Maquinaria y Equipo	9.285,71		9.285,71
TOTAL	45.027,85		45.027,85
Depreciaciones	<u>(37.323,85)</u>	0,00	<u>(38.365,42)</u>
TOTAL ACTIVOS FIJOS	<u>7.704,00</u>		<u>6.662,43</u>

3.5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están compuestas de la siguiente manera:

	<u>Diciembre</u> <u>31, 2013</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>
Impuestos	173,29	92,55
Deudas al Iess	259,88	326,37
Proveedores	5.981,06	
Acreedores	41.012,17	135.849,12
Préstamos Bancarios		60.000,00
Prestamos Accionistas	<u>54.112,88</u>	<u>54.112,88</u>
TOTAL	<u>101.539,28</u>	<u>250.380,92</u>

3.6. PATRIMONIO

Capital social

El Capital Social de **Inmobiliaria Messner S.A.**, está constituido por 800 acciones nominativas ordinarias; suscritas y pagadas, al valor nominal de US \$ 1.00 cada una.

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 accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

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.

4. ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

4.1. INGRESOS

El siguiente es un resumen de los ingresos:

	31 de Diciembre	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ventas	6.265,68	23.207,00

4.2. COSTOS Y GASTOS

El siguiente es un resumen de los costos de operación y administrativos:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Gastos	22.048,48	25.689,98

5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

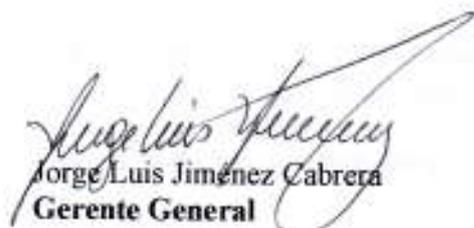
La compañía presenta todas sus actividades clasificadas en Operativas, Financiamiento y e Inversión; así como sus variaciones.

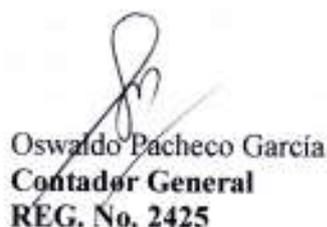
6. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Inmobiliaria Messner S.A., no presenta cambios en su Patrimonio, referentes a aumentos de capital o revalorizaciones.

7. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.


Jorge Luis Jiménez Cabrera
Gerente General


Oswaldo Pacheco García
Contador General
REG. No. 2425