

ECUAMADRIGAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2013

Nota 1.- INFORMACION CORPORATIVA

ECUAMADRIGAL S.A. es una compañía legalmente constituida en el Ecuador según Escritura pública inscrita en el registro mercantil de Quito con el número 546, el 26 de febrero de 2010, su objeto social principal es la Construir y/o remodelar toda clase de inmuebles; b) Comprar, vender, arrendar bienes inmuebles; c) Remodelar inmuebles; d) Realizar estudios para la ejecución de proyectos inmobiliarios.

El domicilio de la compañía es en Cumbaya, Av. Pampite SN Edificio Officenter Oficina 215, y Padre Carlos.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

BASE DE MEDICIÓN

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero,

Nota 2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Se incluye las siguientes políticas contables:

1.- Clasificación de los Activos y Pasivos entre Corrientes y No Corrientes

En el Balance de situación, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

2.- Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados financieros no se compensan ni los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea un reflejo del fondo de la transacción.

3.- Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros de ECUAMADRIGAL son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda oficial del Ecuador.

4.- Instrumentos financieros

Los Activos financieros abarcan principalmente a inversiones en fondos mutuos, depósitos a plazo y cuentas por cobrar, los que se reconocerán a su costo, valor que incluye costos de transacción e impuestos. Estos son clasificados como inversiones mantenidos hasta el vencimiento.

Los pasivos financieros corresponden principalmente a préstamos bancarios, préstamos de empresas relacionadas y obligaciones con terceros, son medidos a los costos amortizados y reconocidos cuando la compañía sea parte de los acuerdos contractuales de los mismos.

5.- Propiedad Planta y Equipo

Los ítems de propiedad, planta y equipo son medidos inicialmente a su costo de adquisición o costo de Producción. El costo incluye gastos que han sido atribuidos directamente a la adquisición del activo. Los costos de los préstamos relacionados a la adquisición o construcción de activos calificados son capitalizados de acuerdo a la NIIF. Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipo son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipo y son reconocidas netas dentro de “Utilidad o Pérdida por venta de Activos” en el resultado. Cuando activos reevaluados son vendidos, los montos incluidos en la reserva de excedentes de reevaluación son transferidos al resultado acumulado.

Depreciación

La depreciación es reconocida en el resultado en base a depreciación lineal sobre las vidas útiles de cada parte de un ítem de propiedad, planta y equipo de acuerdo a los siguientes porcentajes:

Equipos de Computación 33.33% depreciación anual, Valor Residual 0% del costo
Vehículos Nuevos 20% depreciación anual, Valor Residual 20% del costo
Muebles y Enseres 10% depreciación anual, Valor Residual 0% del costo
Maquinaria y Equipo 10% depreciación anual, Valor Residual 0% del costo
Edificios 5% depreciación anual, Valor Residual 20% del costo

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de amortización.

Deterioro de activos

El valor de los activos fijos es revisado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro, cuando existen acontecimientos o circunstancias que indiquen que el valor del activo pudiera no ser recuperable. Cuando el valor del activo en libros excede el valor recuperable, se reconoce una pérdida en el estado de resultados. El valor recuperable, es el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener de la venta del bien en un mercado libre e informado, mientras que el valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del uso continuo de un activo, o si no es posible, para la unidad generadora de efectivo.

6.- Propiedades de Inversión

ECUAMADRIGAL reconoce como propiedades de inversión los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Estos

activos no están afectos a las actividades del ECUAMADRIGAL y no están destinados para uso propio.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente por su coste de adquisición, que incluye el precio de adquisición o costo de producción más los gastos incurridos directamente atribuibles. Posteriormente se valoran por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y la provisión por deterioro de valor acumulada.

Los terrenos incluidos en este epígrafe se consideran activos de vida útil indefinida y, como tales, no son amortizados si bien se someten anualmente a un test de pérdida de valor. El resto de los elementos registrados como propiedades de inversión se amortizan linealmente en un plazo medio de entre 25 y 50 años

7.- Deterioro del valor de los activos tangibles

Para revisar si sus activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, ECUAMADRIGAL compara el valor en libros de los mismos con su valor recuperable en la fecha de cierre del balance, o más frecuentemente, si existieran indicios de que algún activo pudiera haberla sufrido. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, ECUAMADRIGAL calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo netos estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento que refleja los riesgos de mercado con respecto al valor temporal del dinero y los específicos del negocio al que el activo pertenece.

Si el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del mismo (o de la unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable, reconociendo una pérdida por deterioro de valor como gasto en la línea "Otros gastos" de la Cuenta de resultados.

La base de amortización será el importe neto de los activos, entendiendo como tal su coste bruto menos cualquier pérdida de valor acumulada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa hasta la estimación revisada de su importe recuperable, de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Esta reversión se registra en la línea "Otros ingresos" de la Cuenta de resultados

8.- Arrendamiento de activos

La clasificación del arrendamiento de activos depende si ECUAMADRIGAL asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo arrendado. Posterior al reconocimiento inicial, el activo es medido a un monto igual al menor entre su valor razonable y valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, el activo es contabilizado de acuerdo a las políticas contables para esos activos.

Otros arrendamientos de activos son arrendamientos operativos.

9.- Existencias

Las existencias, comprenden sustancialmente el Inventario de Materiales. El costo de las existencias excluye los gastos de financiamiento y las diferencias de cambio. El costo de existencias se afecta a resultados conforme se consumen.

10.- Beneficios a los empleados

10.1.- Indemnizaciones por cese de servicios.- Las indemnizaciones por cese son reconocidas como gasto cuando la compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado antes de la edad normal de jubilación, o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

10.2.- De acuerdo al código de Trabajo se realiza una provisión por Desahucio para todos los empleados que trabajan más de un año correspondiente al 25% del último sueldo ganado.

10.3.- Beneficios a los empleados a corto plazo

La obligación con los empleados a corto plazo corresponde a Bonificaciones de Ley que corresponden a Décimo Tercer Sueldo calculado en función a todo lo ganado por el empleado en el período del 1 de Diciembre al 30 de Noviembre de cada año. Décimo Cuarto Sueldo, que corresponde a un sueldo básico unificado vigente, período de cálculo del 1 de agosto al 31 de julio de cada año, Fondos de Reserva para los empleados que trabajan para la compañía más de un año.

10.4.- Jubilación Patronal.- la compañía realiza provisión para jubilación patronal para empleados que trabajan de 5 años en adelante.

11.- Préstamos y Cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinados que no están cotizados en un mercado activo. Surgen cuando ECUAMADRIGAL provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta a cobrar. Están incluidos dentro de activos corrientes, a excepción de aquéllos cuyo vencimiento es superior a los doce meses posteriores a la fecha de balance, en cuyo caso figuran clasificados como activos no corrientes.

12.- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar son pasivos financieros que no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

13.- Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Los ingresos procedentes de las ventas de bienes se registran en el momento en que los riesgos y beneficios inherentes de la propiedad han sido transferidos.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Los gastos se reconocen en la Cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

Los ingresos y gastos procedentes de una misma transacción se registran de forma simultánea en la Cuenta de resultados.

Las transacciones entre empresas relacionadas se realizan de acuerdo con las condiciones de mercado. Estas transacciones generan ingresos, gastos y resultados que son eliminados en el proceso de consolidación.

14.- Impuesto a la renta

Los activos y pasivos tributarios serán reconocidos y presentados por los montos que se espera recuperar o pagar al fisco. Las tasas de los impuestos y las leyes tributarias usadas para computar el monto serán las vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros.

Se reconocerán activos y pasivos por impuestos diferidos determinados en las diferencias temporales entre valor libro de activos y pasivos de los estados financieros y su base tributaria y sobre los montos de arrastre no utilizados de pérdidas tributarias y créditos

tributarios. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se medirán a las tasas impositivas que se espera aplicar al período cuando el activo se realiza o se liquida el pasivo, con base a la legislación vigente al cierre de cada ejercicio.

15.- Utilidad por participación

La utilidad básica por participación será calculada dividiendo la utilidad del ejercicio, por el número de participaciones.

16.- Efectivo y efectivo equivalente

El efectivo y equivalente de efectivo comprenderá los saldos mantenidos en caja, cuentas corrientes bancarias sin restricciones, depósitos a plazo y valores negociables, cuyo vencimiento no supere a los 90 días, fácilmente convertibles en cantidades conocidas de efectivo y sujetas a un riesgo poco significativo de cambios a su valor.

17.- Utilidades

La junta de accionistas es la que decide el destino de las utilidades de la compañía ECUAMADRIGAL.

Nota 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2013	al 31/12/2012
	*** en dólares ***	
1.- Caja Chica	0	300
Caja Francisco	0	2.537
2.- Bancos		
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	10	10
Produbanco Ahorros	6.161	4.265
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	6.170	7.112

1.- Cajas: Registra el valor del fondo asignado para pagos menores, éste fondo permite facilitar la operatividad de ECUAMADRIGAL S.A.

2.- Bancos: Corresponde al saldo de las cuentas bancarias que mantiene la Compañía en las diversas instituciones financieras, al cierre del ejercicio 2012 los saldos de estas cuentas se encuentran conciliados, estos saldos son de inmediata y libre disponibilidad.

Nota 5.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES (NETO)

Un detalle de las cuentas del activo exigible es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2013 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2012
Francisco Guerrero	0	53.899
Empleados	4.000	4.000
William Ramos	11.050	11.050
Manuel Peñafiel	5.000	5.000
Clientes	1.216	0
Anticipos Proveedores	6.532	3.882
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	27.799	77.831

Clientes - El valor de esta cuenta representa los créditos concedidos a clientes, es reconocida y registrada al monto original de la factura, menos una provisión de cuentas de dudoso cobro, la misma que es realizada cuando la recuperación del monto total no es probable.

Nota 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2013 por Activos por impuestos corrientes está compuesto de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2013 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2012
Crédito Tributario IVA	43.771	45.260
Crédito Tributario Impto. Renta	2.857	1.101
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	46.628	46.362

Nota 7.- INMOVILIZADO MATERIAL

A continuación se presenta el movimiento del inmovilizado material durante los años 2012 y 2013:

	Saldo 31/12/2012	Adiciones Netas	Retiros Netos	Saldo 31/12/2013
Instalaciones	3.167			3.167
Maquinaria y Equipo	1.339		0	1.339
Muebles y Enseres	12.043		0	12.043
Equipo de Computación	8.584		0	8.584
Vehículos	18.000		0	18.000
Total	43.133	0	0	43.133
- Depreciación Acumulada	15.425	4.340		19.764
Total Activo Fijo Neto	27.709	-4.340	0	23.369

Nota 8.- PROPIEDADES DE INVERSION

El saldo de esta cuenta está conformado de la siguiente manera:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2013	SALDO al 31/12/2012
	*** en dólares ***	
Terrenos	467.313	345.313
Edificios	153.000	153.000
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	620.313	498.313

- 1) Terrenos corresponde a terreno de Rojas y Cayambe
- 2) Edificio es oficina en Edificio Canopus

Nota 9.- OBRAS EN CONSTRUCCION

Un detalle de otros activos es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2013	SALDO al 31/12/2012
	*** en dólares ***	
Proyecto Cayambe	664.225	559.027
Proyecto Tumbaco	194.830	193.907
Proyecto Rojas	241.693	216.016
Proyecto Los Chillos	99.443	98.778
Proyecto Conocoto	190.671	189.406
Proyectos en Estudio	37.286	36.673
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	1.428.147	1.293.808

Nota 10.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Registra el valor de las obligaciones contraídas por ECUAMADRIGAL S.A. y que deberán ser cancelados en el ejercicio económico 2013, el saldo de esta cuenta es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2013	SALDO al 31/12/2012
	*** en dólares ***	
Proveedores Locales	38.603	22.121
Otras Cuentas por Pagar	4.131	1.122
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	42.734	23.243

1.- Proveedores: Registra el saldo por pagar a personas naturales y jurídicas por la compra de bienes y servicios.

5.- Otros pasivos a corto plazo: Esta cuenta registra los valores recibidos de terceros como anticipo por servicios que deberá entregarles ECUAMADRIGAL S.A.

Nota 11.- OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

Las obligaciones con empleados reflejan las cuentas por pagar que mantiene Ecuamadrigal al 31 de diciembre de 2013 y también las provisiones de ley.

CUENTAS	SALDO al 31/12/2013	SALDO al 31/12/2012
	*** en dólares ***	
Obligaciones con los Empleados		
Sueldos	51.990	22.067
Provisión Décimo Tercer Sueldo	5.040	1.131
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	3.106	1.796
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	60.136	24.994

Nota 12.- CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Un detalle de la cuenta es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2013	al 31/12/2012
	*** en dólares ***	
Obligaciones con la Administración Tributaria		
Retención Fuente Compras	3.749	1.738
Retenciones del IVA	2.732	857
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	6.482	2.595

Nota 13.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las obligaciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por Aportes Personales y Patronales, además de fondos de reserva.

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2013	al 31/12/2012
	*** en dólares ***	
Obligaciones con el IESS		
Aportes IESS	5.851	11.925
Fondos de Reserva	0	0
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	5.851	11.925

Nota 14.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de ECUAMADRIGAL S.A. compuesto por 650,000 acciones por un valor nominal de US \$. 1.00 dólares, y un detalle del saldo de la cuenta capital es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO	
	al 31/12/2013	al 31/12/2012	
	*** en dólares ***		
Capital Pagado			
Francisco Garrido	649.900	649.900	99,98%
Francisco Garrido Luceño	100	100	0,02%
Total al 31 de diciembre de 2013 - 2012	650.000	650.000	100%

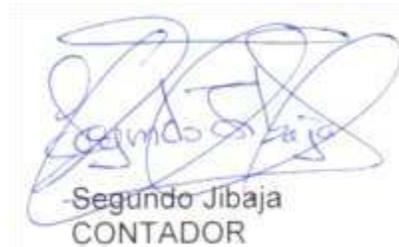
Nota 15. – HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron hechos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan reportado.

Atentamente:



Francisco Garrido Fernández



Segundo Jibaja
CONTADOR