

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

1. INFORMACION GENERAL

La compañía fue constituida en la República del Ecuador, el 31 de Marzo del 1986, siendo su objeto social la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2013, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES).

Los estados financieros de **INMOBILIARIA ENAGUI S.A.** al 31 de diciembre de 2013, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la sección 35 de NIIF PYMES, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2013. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la sección 3 de NIIF para PYMES, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2. Bases para Presentación

Los estados financieros de **INMOBILIARIA ENAGUI S.A.** comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

2.3. Caja y Bancos

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

2.4. Propiedades y Equipos

2.4.1. Medición en el Momento del Reconocimiento

Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración de la Compañía.

2.4.2. Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo

Las propiedades y equipo, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3. Métodos de Depreciación, Vidas Útiles y Valores Residuales

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Propiedades y Equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
EDIFICIOS	50 AÑOS

2.4.4. Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.4.5. Deterioro del Valor de las Propiedades, planta y Equipo

Al final de cada período, la administración de la Compañía evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo o de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece. Si existe este indicio, la entidad estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo

2.5. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.5.1. Impuesto Corriente:

El impuesto por pagar corriente de basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables

o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2. *Impuesto Diferidos:*

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidas empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.5.3. *Impuestos Corrientes y Diferidos*

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.6. *Provisiones*

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación.

2.6.1. *Participación a Trabajadores*

La Compañía reconoce un pasivo y gastos por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.7. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.8. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM.01899 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros

- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

3.1. Conciliación entre NIIF y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de INMOBILIARIA ENAGUI S.A..

Conciliación del Patrimonio neto al 31 de diciembre del 2013

	Diciembre 31, 2013 En U.S. Dólares	Diciembre 31, 2012 En U.S. Dólares
Capital Social	5,800.00	5,800.00

<i>Reserva Legal</i>	829.97	829.97
Ganancias Acumuladas	6,186.01	6,078.68
Resultados Acumulados Provenientes NIIF	1,590,661.06	1,590,661.06
Resultado Neto del Período	1,540.82	107,33
	-----	-----
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1,605,017.86</u>	<u>1,603,477.04</u>

Explicación Resumida de los Ajustes por Conversión a NIIF:

- (1) *Revaluó como costo atribuido* - Se realizó un revalúo de los Edificios y Terrenos de propiedad de la Compañía, tomando como base para el mismo el avalúo catastral de acuerdo a carta de pago de impuesto predial.

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de Caja y Bancos es como sigue:

	2013	2012
BANCOS	2,561.60	8,750.68
Total	2,561.60	8,750.68

5. DEUDORES

Un resumen de Deudores es como sigue:

	2013	2012
CLIENTES POR VENTA SERVICIOS	23,034.26	7,239.06
DEUDORES VARIOS	0.00	2,294.40
(-)PROVISION DETERIORO CTAS. X COBRAR	(2,896.98)	(2,065.91)
Total	20,137.28	7,467.55

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre de 2013 es el siguiente:

	2013	2012
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	780.60	188.18
CREDITO TRIBUTARIO IVA	2,461.80	67.20
CREDITO TRIBUTARIO RENTA	2,208.00	798.00
Total	5,450.40	1,053.38

7. PROPIEDAD, PLANTAS & EQUIPOS

El detalle de propiedades, plantas & equipos es como sigue:

	2013	2012
TERRENOS	1,407,561.45	1,407,561.45
EDIFICIOS	347,733.44	347,733.44
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	(17,411.21)	(11,607.47)
Total	1,737,883.68	1,743,687.42

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORTO PLAZO

El saldo es como sigue:

	2013	2012
PROVEEDORES	22.40	558.80
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	3,188.53	1,208.53
CON EL IESS	67.77	62.78
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	22,598.04	19,220.24
Total	25,876.74	21,050.35

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

El saldo es como sigue:

	2013	2012
RELACIONADOS LOCALES	41,179.34	38,416.33
INGRESOS DIFERIDOS	22,082.27	25,026.03
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	71,876.75	72,989.28
Total	135,138.36	136,431.64

10. PATRIMONIO

10.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital autorizado, suscrito y pagado asciende a US\$5,800.00 distribuido de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
Ricardo Aguilar	25%	1,450.00
Enrique Aguilar	75%	4,350.00
Total	100%	5,800.00

10.2 Reserva Legal

Al 31 de Diciembre de 2013 esta cuenta presenta un saldo de US\$ 829.97

10.3 Resultados Acumulados:

Por Adopción por primera vez de NIIF PYMES

Esta cuenta registra los efectos de la adopción NIIF por primera vez, cuyo salto es US\$ 1,590,661.06

Ganancias Acumuladas:

El saldo al 31 de Diciembre de 2013 es US\$ 6,186.01

10.4 Resultados del Ejercicio

Presenta una utilidad en el presente ejercicio de US\$ 1,540.82

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (Junio del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
