

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A., fue constituido en el Ecuador el 21 de septiembre de 1988 como una Compañía Anónima. La Compañía tiene como objeto social la compra venta, administración, de bienes inmuebles propios o ajenos; agencias o representaciones de compañías nacionales o extranjeras. El domicilio principal es el Cantón Quito pudiendo establecer sucursales en territorio nacional y del extranjero; el plazo de duración de la compañía será de cincuenta años.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 7 de diciembre del 2012 por unanimidad se decide reactivar la compañía, la misma que ha sido disuelta mediante escritura pública del 27 de febrero del 2012, para lo cual se autoriza al gerente general de la compañía que efectúe los escritos y acciones que fueren necesarios ante la Superintendencia de Compañías para completar el trámite de reactivación.

Según resolución No. SC.II.DJDL.Q.13 2361 del 9 de Mayo del 2013 la Superintendencia de Compañías aprueba la reactivación de la Compañía, en los términos constantes en la escritura pública del 11 de diciembre del 2012.

2. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.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. 06.Q.ICI.004 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 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 Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación a finales del año 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC 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
- Los cuatro estados financieros de presentación obligatoria serán: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, y; Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF Título Fecha de vigencia

Emendas a la NIIF 1	Exención limitada de las revelaciones comparativas de la NIIF 7 para los adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Emendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Emendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Emenda a la CINIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
Emenda CINIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010
Emenda CINIF 12	Impuestos diferidos recuperación de Activos subyacentes	Enero 1, 2012
Emenda NIC 1	Presentación de Estados Financieros	Julio 1, 2012

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A., debido al giro del negocio, y a la particularidad de la operación de la compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que de ser adoptadas las enmiendas que apliquen para la Compañía en los estados financieros en los periodos futuros, podrían tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, tal como se define en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF, al 1 de enero del 2012.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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 consolidados. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

c. Activos por impuestos corrientes

En esta cuenta se presenta el anticipo de impuesto a la renta, las retenciones en la fuente hechas por clientes, estos valores serán utilizados como crédito tributario al momento del pago del impuesto a la renta, disminuyendo del impuesto causado.

d. **Propiedades, planta y equipo**

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo 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 gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Ítem	
Edificios	20
Vehículos	5
	<u>Vida útil (en años)</u>

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

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.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

e. Inversiones en acciones

Se consideraran entidades asociadas a aquellas en las cuales **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.** ejerce una influencia significativa (20% al 50% del paquete accionario), la cual no constituye una subsidiaria ni participación en un negocio conjunto.

Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones relacionadas con la política financiera y operativa de la Compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre estas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas son incorporados a los estados financieros separados utilizando el método contable de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la *NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*

En aquellas compañías, donde **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.** no tiene influencia significativa (menos del 20% del paquete accionario), aplica el método del costo para la valoración de las acciones.

f. Impuestos

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaría) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca 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.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en el fuente del impuesto a la renta e IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas (arriendos) el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras y servicios, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa actual es del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente del impuesto a la renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, el pago es mensual y los porcentajes de retención son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo al tipo de transacción.

g. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

h. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de los dividendos y por arriendos son reconocidos cuando se realiza el cobro por los conceptos antes indicados.

i. 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.

n. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

n. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

o. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

p. Importancia relativa

Al determinar la información sobre las diferentes partidas de los estados financieros de acuerdo con la NIC 34, se ha considerado la importancia relativa en relación con los estados financieros.

q. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	2013	2012
	Diciembre 31,	
Caja general	0,00	48.695,61
Banco Internacional	656.628,78	313.869,40
Total	656.628,78	362.565,01

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

El movimiento de propiedades, neto durante los años 2013 y 2012, es como sigue:

Los bienes de la Compañía son:

de la Compañía.

(A) Por decisión de la administración de la compañía el saldo de esta cuenta que se mantenía en el año 2012 fue reclasificado como una cuenta por cobrar al Gerente de la Compañía.

2013	2012
38.897,01	38.896,21
0,80	0,00
38.896,21	38.896,21
0,00	0,00
38.897,01	38.896,21



El capital social de INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fue de US\$ 2.000 dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

a) Capital Social:

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Compañía	Dividendos en US\$	Efectivo	Accion	Total
CONTRACHAPADOS DE ESMERALDAS S.A.	99.301,41	99.155,72	93.791,21	99.301,41
NOVOBAN DEL ECUADOR S.A.	99.155,72	99.155,72	93.791,21	99.155,72
ALVAREZ BARBA S.A.	93.791,21	23.303,12	6.299,73	93.791,21
BANCO INTERNACIONAL S.A.	23.303,12	6.299,73	12.599,52	23.303,12
INVERSIONES SAN CARLOS S.A.	6.299,73	12.599,52	399.369,68	6.299,73
SOCIEDAD AGRICOLA SAN CARLOS S.A.	12.599,52	399.369,68	354.025,00	12.599,52
HOLDINGPESA S.A.	399.369,68	354.025,00	1.087.845,39	399.369,68
INVERESMERALDAS S.A.	354.025,00	1.087.845,39		354.025,00
Total	733.820,39	354.025,00	354.025,00	1.087.845,39

Durante el año 2013 la Compañía ha recibido dividendos de las siguientes compañías:

Compañía receptora de la inversión	Número de acciones	Valor Nominal / cotización en bolsa	% de participación	Saldo US\$ al	Ajuste Ingresos patrimoniales
INDUSTRIAS ALES	637.712,00	1,55	1,77142%	988.453,60	1.053.996,60
CONTRACHAPADOS DE ESMERALDAS S.A.	354.025,00	1,00	10,50519%	354.025,00	354.025,00
NOVOBAN DEL ECUADOR S.A.	1.409.463,00	1,00	2,73000%	1.409.463,00	1.054.517,00
PLYWOOD ECUATORIANA S.A.	237.166,00	1,00	11,85800%	237.166,00	237.166,00
SOCIEPLASTA S.A.	15.400,00	1,00	2,96154%	15.400,00	15.400,00
ECUATORIANA DE CERAMICA	6,00			5,67	5,67
FOFORNERA ECUATORIANA S.A.	4.562,00	0,04	0,04000%	182,48	182,48
ALVAREZ BARBA S.A.	941.761,00	1,00	16,24000%	941.761,00	941.761,00
BANCO INTERNACIONAL S.A.	228.038,00	1,00	0,16455%	228.038,00	203.070,00
INMOBILIARIA DEL PACIFICO	292,00		0,03000%	292,00	292,00
LA INTERNACIONAL S.A.	1.778,00			1.778,00	1.778,00
SUPERTEX S.A.	12,00			12,13	12,13
INVERSIONES SAN CARLOS S.A.	69.297,00	1,20	0,13000%	83.156,40	86.621,25
SOCIEDAD AGRICOLA SAN CARLOS S.A.	132.295,00	1,40	0,13000%	185.213,00	186.535,95
HOLDINGPESA S.A.	237.166,00	1,00	11,85830%	237.166,00	237.166,00
INVERESMERALDAS S.A.	354.054,00	1,00		354.025,00	309.583,20
Total				5.036.137,28	4.372.529,08
				354.025,00	309.583,20

El detalle de las inversiones que la Compañía mantiene en otras Compañías, es como sigue:

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Año terminado	Diciembre 31 de	Porcentaje de Variación
2009	2010	4
2010	2011	3
2011	2012	4
2012	2013	4
2013		3

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

11. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Las declaraciones de impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

Situación Tributaria

10. CONTINGENCIAS

Concepto	Valor US\$
Reavaluo de inmuebles de acuerdo al informe del perito valuador	252,325,56
Ajuste inversiones en acciones de acuerdo a la última cotización en Bolsa	996,232,45
Diciembre 31, 2013 y 2012	1,248,558,01

El detalle de los ajustes originados en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF es como sigue:

9. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

b)

Reserva Legal

Accionista	Capital Social	Numero de Acciones	Porcentaje de Participación
Ma. Fernanda Alvarez Chiriboga	667	667	33,35%
Ma. Jose Alvarez Chiriboga	666	666	33,30%
Francoisco Alvarez Chiriboga	666	666	33,30%
Ma. De Lourdes Alvarez Villota	1	1	0,05%
Total	2.000	2.000	100,00%

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 1 de abril del 2014, no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

13. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos y aprobados por la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.


Ing. Francisco Chiriboga
GERENTE