

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A. Es una empresa legalmente constituida bajo las leyes de la República del Ecuador. Mediante escritura pública celebrada en el cantón de Guayaquil, el 16 de Agosto del 1968 la compañía INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.; dicha escritura fue inscrita en el registro de la propiedad y mercantil del cantón Guayaquil, Guayaquil el 20 de Septiembre de 1968

OBJETO SOCIAL: La empresa ejercerá la representación de compañías, empresas o personas naturales que desarrollen actividad de Servicio de Alojamiento en Hoteles, entre otros.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Guayaquil, Guayaquil el 20 de Septiembre de 2018

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas.

RUC: En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, con RUC: 0990002487001

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2014.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros al ejercicio 2013 fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas “NEC” y por lo tanto, no coinciden con los saldos del ejercicio 2014 que han sido incluidos en los presentes estados financieros, los cuales han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF para PYMES”.

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las “Normas Internacionales de Información Financiera NIIF” adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento: Monto de activos inferiores a 4 millones

- a. Ventas brutas de hasta 5 millones
- b. Tengan menos de 200 trabajadores

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2.3. Moneda

a. Moneda funcional y de presentación

Los registros contables que sirven de base para la preparación de los estados financieros y las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (ver Nota 4.5).
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.
3. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados. (ver Nota 4.8)

2.5. Información referida al ejercicio 2014

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2014 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2013, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

2.6. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2014

La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- a. *Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable*
- b. *Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:*
 - *La fecha de transición a esta NIIF: y*
 - *El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC.*

4.-Cambios en las políticas contables y su efecto:

Los ajustes por adopción de nuevas normas y por corrección de errores, registrados a la fecha de transición de NIIF para PYMES han sido llevados al Patrimonio neto de acuerdo con lo establecido en la sección 35.

4.1 Juicios y estimaciones contables:

Juicios

Es el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía, la administración ha realizado juicios de valor, los cuales sustentan algunas estimaciones registradas en los estados financieros.

Las estimaciones y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el corto plazo.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos y de activos en general; estimación de la depreciación de mobiliarios y equipos; estimación de la amortización de pagos anticipados; estimación de las provisiones de corto plazo, estimación de la provisión para pago de impuesto a la renta (corriente y diferido) y, provisión para cubrir la participación de los trabajadores en las utilidades, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos y de activos en general; estimación de la depreciación de mobiliarios y equipos;

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

5.- COMPOSICION ESTADOS FINANCIEROS.

1) Activos.- Activos Financieros

La Compañía evaluará en cada fecha de cierre del período sobre el cual se informa si existe evidencia objetiva de si un activo financiero o un grupo de activos financieros estén deteriorados. Para ello la Compañía revisa si existen resultados o hechos posteriores al reconocimiento inicial del activo que impacten sobre los flujos de efectivo futuro estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que puedan ser estimados con fiabilidad.

5.1.1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

El saldo de este rubro al 31 diciembre del 2014 es de USD 359,038.05

CAJA CHICA B-2 MOTEL NUEVO	300.00		
CAJA CHICA B-1 MOTEL VIEJO	500.00		
	=====	237,552.75	
FONDOS DE EFECTIVO			
FONDO SUPERVISOR MOTEL NUEVO	50.00		
FONDO SUPERVISOR MOTEL VIEJO	140.00		
FONDO ROTATIVO FRANCISCO MANG GING	31,548.50		
	=====	31,738.50	
BANCOS			
BANCO DEL AUSTRO	5.65		
BANCO DELBANK	89,741.15		
	=====	89,746.80	
		=====	359,038.05

5.1.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La Compañía sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de las cuentas por cobrar, en el caso de que se produzca una reducción en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por insolvencia del deudor. El saldo de la estimación es revisado periódicamente por la Compañía para ajustarlo a los niveles necesarios para cubrir las pérdidas potenciales en las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2014 es de USD 205,425.25, cuyo detalle adjunto a continuación.

DEUDORES A CORTO PLAZO			
CUENTAS POR COBRAR-CAJERAS			
INGRID	36.07		
	=====	36.07	
CUENTAS POR COBRAR OTRAS			
WILLIAN JAEN	3,322.45		
MARITZA ZAMBRANO	250.00		
	=====	3,572.45	
ADELANTOS DEL PERSONAL			
ADELANTOS DEL PERS.INMOB. LOS PINOS	759.82		
	=====	759.82	
CTAS. POR COBRAR CIAS. RELACIONADAS			
HOTELESA	200,000.00		
	=====	200,000.00	
TARJETA DE CREDITO POR COBRAR			
VISA-MASTERCARD	686.80		
	=====	686.80	
CUENTAS POR COBRAR S.R.I.			
CREDITO TRIBUTARIO - RENTA	370.11		
	=====	370.11	
		=====	205,425.25
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
INVERSIONES A LARGO PLAZO			
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	931,775.49		
	=====	931,775.49	
		=====	931,775.49
			=====

5.1.3) Deterioro de activos no financieros sujetos a depreciación y amortización

En cada fecha sobre la que se informa, se evalúa la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costos de venta y su valor en uso. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros el importe

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

5.2.- Propiedades, planta y equipos:

Los activos fijos de propiedad, planta y equipo son medidos al costo de adquisición o construcción, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada, cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

El costo inicial del mobiliario y equipo comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso.

Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costo de mantenimiento y de reacondicionamiento se cargan a los resultados del periodo en que se incurran los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultaran en beneficios futuros por el uso del inmueble, mobiliario y equipo, más allá de su estándar de desempeño original, estos son capitalizados como un costo adicional del inmueble, mobiliario y equipo.

5.2.1.- 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.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación son consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos.

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS FIJOS				
TERRENO				
TERRENOS	4,645.45			
TERRENOS REVALORIZADOS	743,431.67			
	=====	748,077.12		
CONSTRUCCION EN PROCESO				
CONSTRUCCION EN PROCESO	219,169.59			
	=====	219,169.59		
		=====	967,246.71	
ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES				
EDIFICIO N° 1				
COSTO	374,004.73			
DEPRECIACION ACUMULADA	44,450.60C	R		
	=====	329,554.13		
EDIFICIO				
COSTOS	76,337.65			
DEPRECIACION ACUMULADA	19,099.57C	R		
COSTO RESVALORIZADO	3,201,593.32			
DEPRECIACION ACUMULADA REVALO	336,167.29C	R		
	=====	2,922,664.11		
EQUIPOS DE SEGURIDAD				
COSTOS	46,038.77			
DEPRECIACION ACUMULADA	3,452.94C	R		
	=====	42,585.83		
EQUIPO DE SERVICIOS				
COSTOS	145,713.51			
DEPRECIACION ACUMULADA	82,587.11C	R		
	=====	63,126.40		
EQUIPOS DIVERSOS				
COSTOS	15,088.51			
DEPRECIACION ACUMULADA	14,963.00C	R		
	=====	125.51		
EQUIPOS DE TELEFONO				
COSTOS	16,328.65			
DEPRECIACION ACUMULADA	4,082.13C	R		
	=====	12,246.52		
		=====	3,370,302.50	
		=====		4,337,549.21

5.3.- Pasivos.-

5.3.1.- Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar a proveedores están registradas a su valor nominal el mismo que no difiere de su valor razonable, significativamente, debido a que se estima que sean canceladas en el corto plazo. Dichas cuentas no generan intereses y su vencimiento está establecido según las negociaciones con cada proveedor.

5.3.2.- Obligaciones Bancarias:

Al 31 de Diciembre del 2014, la empresa presenta un sobregiro de \$ 74,644.19 con Banco del Pacífico.

El resumen de los proveedores, otras cuentas por pagar y las obligaciones bancarias son como sigue.

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

CORRIENTE			
OBLIGACIONES Y DOCUMENTOS POR PAGAR			
OBLIGACIONES BANCARIAS			
BANCO DEL AUSTRO OBLIGACIONES B/	81.00		
BANCO DEL BANK	68,514.69		
BANCO DEL AUSTRO (PRESTAMO)	6,048.50		
	=====	74,644.19	
DOCUMENTOS POR PAGAR			
PROVEEDORES CHEQUE BCO DE GUAY/	1,674.94		
	=====	1,674.94	
OBLIGACIONES TARJETAS DE CREDITO			
AMERICAN EXPRESS	63.11		
	=====	63.11	
		=====	76,382.24
CUENTAS POR PAGAR			
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES			
ACRUX	1,625.94		
ALMACENES JUAN ELJURI	317.85		
ALEX SOLIS MURILLO	45.11		
CIPA S.A.	6,090.57		
DATAFAST	68.70		
E.E.E.	8,030.61		
GALARRAGA & ASOCIADOS	228.60		
INTERAGUA	1,775.22		
PACIFICTEL	31.90		
INCOPEL	128.88		
QUIFATEX	935.47		
PINTURAS UNIDAS	357.08		
PROESA	161.29		
PROINMA	128.88		
PRONACA	425.43		
SPARTAN	634.48		
TEXTIL SAN PEDRO	2,164.50		
VARIOS	3,727.38		
INDUSUR S.A.	184.26		
DACORCLAY CIA. LTDA	323.48		
ELECTROKOLER EL ELECTRICO	33.50		
MULTIMETALES	133.08		
ANGONTA S.A.	226.83		
CORPORACION EL ROSADO S.A.	10.73		
THE TESALIA SPRINGS COMPANY S.A.	453.16		
BRUGUESA S.A.	24.49		
SUNPER S.A.	177.14		

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

FAJARDO SALTOS SEMERA APOLONIA	214.36		
CHEMLOK DEL ECUADOR S.A.	355.52		
HUMANITAS S.A.	806.20		
GIPSO FLEX S.A.	101.60		
MERGAMA S.A.	774.71		
MAVIJU S.A.	1,112.63		
QUIMISER S.A.	143.92		
LETICIA GEORGINA	127.00		
ABG. GERMAN GAIBOR ALEXANDRA	210.56		
ILUCABSA S.A.	41.89		
QBE SEGUROS COLONIAL	1,938.81		
BERMEO ROSA	3,673.62		
FLORALP	80.37		
	=====	38,025.75	
CUENTAS POR PAGAR CIAS. RELACIONADAS			
CITRAVEL	7,000.00		
INGARMASA	6,000.00		
	=====	13,000.00	
CUENTAS POR PAGAR S.R.I			
RET.8% HONORARIOS PERSONAS NATURALES	20.00		
IVA COBRADO	13,181.50		
819 RET.30% IVA COMPRA DE BIENES	285.49		
813 RET.70% IVA PPREST. OTROS SERVIC.	176.02		
801 RET. 100% SERVICIOS PROFES.(FACT)	52.56		
307 RET.2% PREDOMINA MANO DE OBRA	19.00		
310 RET.1% TRANSPORTE	3.25		
312 RET.1% BIENES MUEBLES NAT.CORPORAL	207.65		
RET.10% 303 HONORARIOS PERSONAS NATURALES	43.80		
322 RET 0.2% SEGUROS Y REASEGUROS	1.67		
341 OTRAS RETENCIONES 2%	60.68		
	=====	14,051.62	
CUENTAS POR PAGAR IESS			
9.35% APOORTE INDIVIDUAL	4,252.42		
12.15% APORT. PATRONAL (IECE-SECAP)	5,467.39		
DESCUENTOS PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	2,526.99		
EXTENSION DE COBERTURA	71.34		
	=====	12,318.14	
CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS			
15% PARTICIPACION DE UTILIDADES	12,572.60		
SUELDOS POR PAGAR	401.55		
CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS PENDIENTES	262.53		
	=====	13,236.68	
		=====	90,632.19

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS		
PASIVOS A LARGO PLAZO		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCI		
BANCO DEL AUSTRO PRESTAMO	13,007.53	
BANCO DELBANK	181,485.31	
	=====	194,492.84

5.3.3.- Provisiones:

Se reconoce una provisión solo cuando la compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

A continuación el resumen de las provisiones:

PROVISIONES CORTO PLAZO			
LEYES SOCIALES			
BONO ESCOLAR	23,327.07		
BONO NAVIDE • O	3,119.60		
FONDO DE RESERVA	1,663.63		
	=====	28,110.30	
		=====	28,110.30
			=====
PROVISIONES POR PAGAR			
RESERVA POR JUBILACION PATRONAL	187,337.07		
RESERVA POR DESAHUCIO	53,509.40		
PASIVOS IMPUESTOS DIFERIDOS	630,393.73		
	=====	871,240.20	
		=====	1,065,733.04
			=====

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

5.3.4.- Compensación por tiempos de servicio (Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio):

La Compañía establece una reserva para jubilación patronal en base a cálculos efectuados por un actuario independiente, según la normas NIFF (NIC 19) utilizando el Método Prospectivo y una tasa de descuento del 7%, tasa de incremento salarial del 3% y tasa de incremento de pensiones del 2.5%, lo cual es reconocido en función con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos los empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio entre 20 y 25 años en una misma institución.

En adición, de acuerdo con el Código de Trabajo los empleados que se separen mediante desahucio tienen derecho a una bonificación en función del tiempo de servicio prestado.

5.3.5.- Distribución de Utilidades:

En caso de que la Junta General de Accionistas decida no distribuir dividendos de un período fiscal, el registro se mantendrá como "Utilidades No Distribuidas", y se mantendrá en el Patrimonio de la Compañía. No se deberá registrar como "Dividendos por Pagar" a menos que el desembolso se efectúe en el corto plazo (hasta 3 meses).

5.3.6.- Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes e impuestos diferidos. El gasto por impuesto a la renta es reconocido en el resultado, excepto en el caso que, esté relacionado con ítems reconocidos directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias en cada ejercicio de acuerdo a la tasa impositiva vigente.

El impuesto a la renta relacionado con partidas reconocidas directamente en patrimonio en el periodo de transición, es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

Impuesto diferido

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del balance general entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero.

Los pasivos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto:

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Cuando el pasivo por impuesto diferido surge del reconocimiento inicial de menor valor de inversión o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta ni las utilidades contables ni las utilidades o pérdidas tributarias; respecto de diferencias temporales imponibles asociadas con inversiones en filiales y asociadas, donde la oportunidad del reverso de las diferencias temporales puede ser controlada y es probable que las diferencias temporales no se reversaran en el futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, créditos tributarios por pérdidas de arrastre no utilizadas, en la medida que es probable que habrá utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser utilizadas salvo:

Cuando el activo por impuesto diferido relacionado con la diferencia temporal deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocio y, en el momento de la transacción, no afecta ni las utilidades contable ni las utilidades o pérdidas imponibles; respecto de diferencias temporales deducibles asociadas con inversiones en filiales y asociadas, los activos por impuesto diferido son reconocidos solamente en la medida que es probable que las diferencias temporales serán reversadas en el futuro cercano y habrán utilidades imponibles disponibles contra las cuales se pueden utilizar las diferencias temporales

6.- Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos:

Los ingresos por ventas de productos y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien o servicio y se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía y que éstos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan

Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos. Los siguientes son los criterios para el reconocimiento de ingresos:

Ingresos financieros: *intereses devengados en las operaciones de activos financieros.*

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

6.1.- Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

7.-Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

8.- Política y gestión de riesgos

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad de la compañía.

I. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar. Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Administración considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

II. Riesgo de crédito

Las principales concentraciones de riesgo de crédito mantenidas por la Compañía corresponden a saldos pendientes de cobro mayores a 30 días mantenidos con clientes.

III. Riesgo de liquidez

La compañía no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales.

INMOBILIARIA LOS PINOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2014
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

IV. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si lo hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa.

9.- Patrimonio de los Accionistas

Capital social

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía está constituido por 579.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una. Al 31 de diciembre del 2014 la participación accionaria la constituyen CRUZ VARGAS AGRIPINA, propietario de 57.900 acciones ordinarias; MAN GING CRUZ DE GARCIA MARTHA AGRIPINA, propietario de 14.475 acciones ordinarias, MAN GING CRUZ FRANCISCO ALEJANDRO, propietario de 14.475 acciones ordinarias, y MAN GING VERGARA SIMON ANATOLIO, propietario de 492.150 acciones ordinarias de Un Dólar de los Estados Unidos de América, cada una de ellas.

10.-HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2014, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar a los estados financieros adjuntos.



ING. MONICA ARGENTINA ROMERO CRUZ
Contadora General