

INMOBILIARIA NEGES S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información General de la Empresa

Inmobiliaria Negesa S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, en septiembre 22 de 1975 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 06 del mismo año. Su actividad consiste en el Arrendamiento de Bienes inmuebles. El número de **Expediente** asignado por la **Superintendencia de Compañías** es el 5857. El número de RUC asignado por el **Servicio de Rentas Internas** es el 0990258635001.

La Compañía desarrolla sus actividades productivas y administrativas en las instalaciones ubicadas en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, al sur, en la calles Domingo Comín 1200 y Pío Jaramillo Alvarado.

La Compañía inició sus operaciones productivas en octubre de 1975.

2. Moneda Funcional

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.

3. Base de Presentación

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2012, comprenden, el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo. Estos estados financieros están basados para su presentación de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

El objetivo de los estados financieros está principalmente fundamentado en facilitar la información requerida por los administradores en cuanto a la situación financiera de la compañía, así como, del rendimiento y flujos de efectivo, necesarios para la toma acertada de decisiones.

4. Declaración de Cumplimiento

La Compañía registra las operaciones que realiza y prepara sus estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales han sido emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

5. Principales Políticas Contables

a) Flujos de Efectivo –

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

INMOBILIARIA NEGESA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Cuentas por Cobrar –

Las cuentas por cobrar han sido valuadas a su valor nominal y no superan su importe recuperable.

c) Activos fijos –

La propiedad se presenta neto de la depreciación acumulada y está contabilizada de acuerdo al modelo de revaluación, es decir la cantidad revaluada es el valor razonable de la propiedad a la fecha de la revaluación menos su depreciación acumulada. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por depreciación de la propiedad, se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta, en función de la vida útil estimada.

d) Reconocimiento de Ingresos –

La Compañía en el curso normal de negocios reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios del servicio prestado.

e) Reconocimiento de Costos y Gastos –

Los gastos son reconocidos por el método de causación.

f) Uso de Estimaciones –

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

6. Estado de Situación Financiera

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

2012

Caja	\$ -
Bancos	\$ 19,745.73
Total Neto	\$ 19,745.73

INMOBILIARIA NEGESA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

b) Cuentas por Cobrar, Neto

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012
Cientes	\$ 4,800.00
	\$ -
Total Neto	\$ 4,800.00

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a clientes representan saldos por cobrar al actual arrendatario, con quien después de facturado se mantiene un crédito directo de 30 a 45 días, el referido saldo no tiene fecha de vencimiento y no devengan intereses.

c) Pagos Anticipados

Un detalle de los pagos anticipados al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	2012
Seguros pagados por anticipado	\$ 146.75
	\$ -
Total Neto	\$ 146.75

d) Activos Fijos, netos

El detalle de los activos fijos al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

INMOBILIARIA NEGESA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2012	
Terreno	\$ 50,958.00
Edificios	\$ 181,177.45
Total Neto	\$ 232,135.45

El movimiento de los activos fijos por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

x

	2011	Adiciones	2012
Terreno	\$ 2,941.17	\$ 48,016.83	\$ 50,958.00
Edificios	\$ -	\$ 181,177.45	\$ 181,177.45
Total Neto	\$ 2,941.17	\$ 229,194.28	\$ 232,135.45

e) Cuentas por Pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

2012	
Proveedores	\$ 191.98
	\$ -
Total Neto	\$ 191.98

Al 31 de diciembre de 2012, corresponden a los saldos por pagar por compras de bienes y servicios a proveedores locales. Estas cuentas no devengan intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 45 días plazo.

INMOBILIARIA NEGESA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

f) Otras obligaciones corrientes

Un detalle de otras obligaciones corrientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	2012
Administración Tributaria	\$ 1.66
	\$ -
Total Neto	\$ 1.66

g) Pasivo Diferido

Un detalle del Pasivo Diferido al año terminado el 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	2012
Pasivo por Impuesto Diferido	\$ 53,349.26
	\$ -
Total Neto	\$ 53,349.26

h) Patrimonio de los Accionistas**Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 250.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 0.04 cada una. Al 31 de diciembre del 2012, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

INMOBILIARIA NEGES S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

ACCIONISTA	# ACCIONES	VALOR NOMINAL	PARTICIPACION EN	
			\$	%
CARLOS CRESPO	30625	\$ 0.04	1,225.00	12.25
ENRIQUE CRESPO	30625	\$ 0.04	1,225.00	12.25
VALERIA CRESPO	30625	\$ 0.04	1,225.00	12.25
HARRY EISER	5000	\$ 0.04	200.00	2.00
KAYLA EISER	613	\$ 0.04	24.52	0.25
CARLOS EISER PEREZ	23730	\$ 0.04	949.20	9.49
LUIS CARLOS EISER	607	\$ 0.04	24.28	0.24
INMOBILIARIA PASOBAQ S.A.	97550	\$ 0.04	3,902.00	39.02
MARIA PAULA MARTINEZ	30625	\$ 0.04	1,225.00	12.25
TOTAL	250000		10,000.00	100

7. Estado de Resultado Integral**a) Ventas y Costo de Ventas**

Un detalle de las ventas al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

INMOBILIARIA NEGES S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2012

Arriendos	\$	4,800.00
	\$	-
Total Neto	\$	4,800.00

b) Gastos

Un detalle de los gastos al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

2012

Gastos de Ventas	\$	26.81
Mantenimiento y Reparaciones	\$	35.00
Seguros	\$	448.25
Servicios básicos	\$	1,219.46
Notarios	\$	47.52
Impuestos, contribuciones y otros	\$	1,225.44
Depreciaciones	\$	2,759.05
Otros gastos	\$	2,694.77
Total Neto	\$	8,456.30

8. Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2012, el Estado de Cambio en el Patrimonio, muestra básicamente las adiciones por Superávit por Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo así como, el resultado del ejercicio 2012 que se detallan a continuación:

INMOBILIARIA NEGESA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2012

Capital	\$	10,000.00
Reservas	\$	6,699.28
Superávit por Revaluación	\$	178,604.07
Resultados Acumulados	\$	11,628.41
Resultado del Ejercicio 2012	\$	(3,646.73)
Total Patrimonio	\$	203,285.03

9. Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo

Al 31 de diciembre de 2012, el Estado de Flujo de Efectivo, nos presenta la información sobre los cambios en efectivo de la compañía durante el período 2012, segmentado de las diferentes actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación y que se descompone de la siguiente manera:

2012

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicio	\$ -
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	\$ 5,832.90
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 1,289.68
Flujos de Efectivos, Actividades de Operación	\$ 7,122.58
 Adquisiciones de Propiedades, Plantas y Equipos	 \$ -
Flujos de Efectivos, Actividades de Inversión	
 Financiación por préstamos a largo plazo	 \$ -
Flujos de Efectivos, Actividades de Operación	
 Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalente al Efectivo	 \$ 7,122.58

INMOBILIARIA NEGESA S.A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIFF para Pymes

31 de diciembre del 2012

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (15 de febrero del 2013) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan, los que fueron aprobados por la Junta General de Socios o Accionistas, en esta fecha.



Ec. Mónica Yambay R.
Contadora General