

COMPAÑÍA INMOGUEST S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Cifras en dólares de EE.UU. de Norteamérica)**

COMPAÑÍA INMOGUEST S.A

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

COMPAÑÍA INMOGUEST S.A (en adelante “la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Quito el 22 de Octubre del 2010, con domicilio en la ciudad de Quito- Ecuador, su actividad principal es la administración inmobiliaria, encontrándose todas sus actividades bajo el control de la Superintendencia de Compañías, a quien debe reportar anualmente sus estados financieros completos, un informe de gestión y demás anexos reglamentarios vigentes en Ecuador.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en el Distrito Metropolitano de Quito, Calle Isabel la Católica N24646 y General Francisco Salazar.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos respecto del futuro, 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, sin tener un riesgo significativo de causar un ajuste material, a los saldos de los activos y pasivos reportados con base a NIIF.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía en el Ecuador.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Inmoguest S.A. comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Estos estados financieros, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin restricciones que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 y 32 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según la NIC 39 y 32.

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos Financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar

Cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva si lo hubiera. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Baja en cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

-Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo.

-Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;

-Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros.

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

2.5 Pasivos financieros.

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 y 32 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 y 32 .

Medición posterior.

Cuentas y documentos por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar comerciales (acreedores comerciales) y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva si lo hubiera. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado, cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo acreedor bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados si fuera el caso.

Compensación de instrumentos financieros.

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

2.6 Impuestos

El impuesto a la renta por pagar (corriente) se 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 imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o

deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa vigente de acuerdo con disposiciones legales.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de arriendo de inmuebles para vivienda, oficina o locales comerciales son reconocidos cuando: i) la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; ii) el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y, iii) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.8 Costos y gastos

Son registrados 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 periodo más cercano en el que se conocen.

1. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía Inmoguest S.A. no reporta cuentas por cobrar comerciales.

2. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía Inmoguest S.A. no reporta cuentas por pagar comerciales y sobre otras cuentas y documentos por pagar se refiere a las obligaciones fiscales un resumen es como sigue:

	2012 <i>(U.S. dólares)</i>
10% Renta x pagar	35.56
12% IVA en Ventas	268.57
100% IVA x pagar	42.67
Impuesto a la Renta	2,989.65
	<hr/> 3336,45

Impuesto a la renta de la Compañía:

El impuesto a la renta se calcula a la tasa impositiva del 23% (24% para 2011) sobre las utilidades gravables, en caso de que la Compañía reinvierta las utilidades mediante la compra de maquinaria y equipos nuevos, la tasa sobre el valor reinvertido y capitalizado será del 15%.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

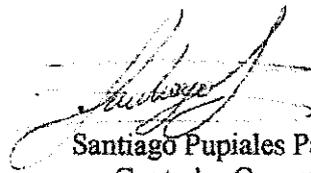
	<u>2012</u> <i>(US Dólares)</i>	
UTILIDAD CONTABLE	19,279.56	
(+) Gastos no deducibles	<u>207.20</u>	
UTILIDAD GRAVADA	19,486.76	
(-) Impuesto a la Renta 23%	4,481.95	
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO A LA RENTA	<table border="1"><tr><td>14,797.61</td></tr></table>	14,797.61
14,797.61		

3. PATRIMONIO

Capital social.- El capital Social pagado de la Compañía es de US\$ 5.000,00.



Mercedes Martínez
Representante Legal
CI: 1703991578



Santiago Pupiales Paucar
Contador General
RUC: 172025216001