

INMOCHUSI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidense)

1. ACTIVIDAD ECONOMICA

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 12 de noviembre de 1992 y podrá dedicarse a la compraventa, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; a la compra o adquisición de bienes muebles para casa u oficinas necesarios para la actividad antes indicada.

La Compañía INMOCHUSI S.A. con número de RUC 0991261893001 opera en su bien inmueble ubicado en la Cda. Urdesa Central Av. Circunvalación Sur N°. 122 y Calle Única.

2. PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES

a) Bases de preparación

La Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el International Accounting Standard Board "IASB", vigentes al 31 de diciembre del 2011, y han sido aplicable de manera uniforme las políticas contables en la preparación de sus estados financieros con relación al año anterior.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad de los accionistas de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. Los estados financieros se presentan en US dólares.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 3.

b) Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios si los hubiere estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

c) Propiedades

Las propiedades se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumulada. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

d) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar, tales como proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía a través de su administración tiene implementada políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corriente, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

e) Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

f) Aplicación de las NIIF

La compañía al 31 de diciembre del 2013 ha cumplido con la aplicación de las NIIF que se encontraban vigentes al 2013.

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados así como los montos reportados de ingresos y gastos por el año terminado al 31 de diciembre del 2013.

Los estimados y criterios usados son comúnmente 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.

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La administración no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados y los juicios críticos en la aplicación de las políticas contables se presentan a continuación:

3.1. Deterioro de activos.

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Impuestos.

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aún cuando la administración considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro. La compañía reconoce pasivos por las observaciones en auditorías tributarias cuando corresponde el pago de impuestos adicionales, las diferencias impactan al impuesto a las ganancias corriente y diferido activo y pasivo en el periodo en el que se determina este hecho.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se informa en el estado de flujos de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

| | Diciembre 31 | |
|--------------|-----------------|-----------------|
| | 2013 | 2012 |
| Caja-Bancos | 1.008,21 | 1.071,60 |
| Total | 1.008,21 | 1.071,60 |

5. CUENTAS POR COBRAR

Este rubro consistía en:

| | 2013 | 2012 |
|---|------------------|------------------|
| Cuentas por cobrar clientes | 622,22 | 645,97 |
| Anticipo a proveedores (1) | 29.267,08 | 22.054,35 |
| Anticipo imppto. a la renta y retenciones | 4.113,69 | 1.065,66 |
| Total | 34.002,99 | 23.765,98 |

1. Corresponde al valor entregado a los proveedores por el trabajo de mano de obra en adecuación de las instalaciones.

6. PROPIEDADES

Este rubro consiste en:

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Terrenos | 102.352,80 | 102.352,80 |
| Edificios | 128.902,20 | 128.902,20 |
| Construcciones en curso (1) | 85.742,22 | 76.638,76 |
| Maquinarias y equipos | 25.463,91 | 25.463,91 |
| Equipos de computación | 2.076,48 | 2.076,48 |
| Plantaciones en crecimiento (2) | 257.037,07 | 5.271,31 |
| Total de propiedad, planta y equipos | 601.574,68 | 340.705,46 |

(1) Comprende a las adecuaciones que se encuentran realizando en los inmuebles que van hacer destinados para la obtención de los ingresos de la compañía.

(2) Comprende los sembríos de teca y balsa.

7. CUENTAS POR PAGAR

Este rubro consiste en:

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Corto Plazo | | |
| Cuentas por pagar proveedores | 4.027,20 | 21.730,07 |
| Otras cuentas por pagar | 3.748,31 | 910,92 |
| Total corto plazo | 7.775,51 | 22.640,99 |
| Largo plazo | | |
| Cuentas por pagar relacionadas (1) | 58.462,10 | 86.978,27 |
| Cuentas por pagar accionistas (1) | 190.292,42 | 144.500,03 |
| Total largo plazo | 248.754,52 | 230.478,30 |

(1) Estos valores corresponden a valores prestados por el accionista y relacionadas para la adquisición de terreno y edificio y las mejoras realizadas al mismo.

8. PATRIMONIO

| | Diciembre 31 | |
|----------------|------------------|-----------------|
| | 2013 | 2012 |
| Capital Social | 50.000,00 | 1.000,00 |
| Total | 50.000,00 | 1.000,00 |

El capital social autorizado consiste de US\$ 100.000.00 el capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2013 es de US\$ 50.000.00 a un valor nominal unitario de US\$1,00 cada acción, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

9. APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Por resolución N°. SC-IJ-DJC-G-13-0004957 de la Superintendencia de Compañías se aprueba el aumento de capital social con cifra acorde a la realidad de la compañía, realizado mediante la compensación con la cuenta aporte para futuras capitalizaciones.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013, y la fecha de emisión de los estados financieros, 12 de marzo del 2014, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.


C.P. María Vicenta Alcivar Dueñas
CONTADORA
Reg. Nac. 29.611