INMOBILIARIA MARIANCLA S.A. INMARINCLASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. INFORMACION GENERAL

a) Antecedentes

Inmobiliaria Mariancla S.A. fue constituida en Ecuador mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Quinto del cantón Guayaquil Dr. Miguel Vernaza Requena, el 30 de Junio de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 1 7 de Agosto de 1995. Su domicilio legal es Guayaquil, Cdla Kennedy Norte Calle Vicente Norero Mz# 404 solar# 22

Actividad económica

Su principal actividad es la compra, venta, alquiler de bienes inmuebles, en los años 2012 y 2013 la compañía no realizo actividad económica alguna.

Considero la actividad principal desarrollada por la compañía se puede clasificar en los ingresos a futuro por alquiler de un edificio que posee la compañía, pero en la actualidad se está realizando las adecuaciones necesarias para su funcionamiento.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido formulados por la Administración de la compañía y se someten a aprobación de la Junta General de Accionistas, conforme los estipula la Ley de Compañías vigente en el Ecuador.

2. BASES DE PREPARACION, PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

La compañía ha preparado estos estados financieros en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes para la preparación de información financiera y se hacen públicos en el plazo que establecen los requerimientos de la Superintendencia de compañías y demás entes regulares.

Los estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera para Pymes (en adelante "NIIF para Pymes"), emitidas por el Internacional Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

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

Los estados financieros surgen de los registros de la contabilidad de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. Los estados financieros se presentan de dólares americanos, excepto cuando se indiquen una expresión monetaria distinta.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que se involucran y que son significativos para los estados financieros se describen a partir de la nota 4.

2.2 Información por segmentos

La administración de la compañía tiene considerado el negocio desde una perspectiva por linea de productos, siendo el principal segmento el alquiler de bienes inmuebles.

Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se presentan en dólares, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros liquidos, 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.

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.4 Propiedades, planta y quipo

La cuenta propiedades, planta y equipo se presenta al costo menos su depreciación acumulada y, si las hubiere, las pérdidas acumuladas por deterioro. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo comprende su precio de compra o si costo de fabricación, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner el activo en condiciones de operación como lo anticipa la Gerencia. El precio de compra o el costo de construcción corresponden al total del importe pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregados por adquirir el activo.

Los costos subsecuentes atribuibles a las propiedades, plantas y equipo se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se pueda medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de producción o gasto según corresponda. Los gastos de mantenimiento y de reparación se cargan al costo de producción o al gasto, según corresponda, en el periodo en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedades, planta y equipo se capitalizan por separado, castigándose el valor en los libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado y se presentan como trabajos en curso. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se dan de baja en el momento de su venta o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o de su posterior venta. Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos y se incluyen en resultados.

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 razonable.

Mantenimientos y reparaciones mayores-

Los desembolsos por mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de parte de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan cada cierto número de años con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con las especificaciones técnicas indicadas por el proveedor del activo. El costo de mantenimientos mayores se capitaliza al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecia en el estimado del tiempo en que se requiera el siguiente mantenimiento mayor.

Depreciación-

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los otros activos se calcula por el método de línea recta para asignar su costo menos su valor residual durante el estimado de su vida útil. Las vidas útiles determinadas por rubro son como siguen:

Rubro	vida útil en años
Infraestructuras	Hasta 33
Maquinaria y equipo	10 a 25

Muebles, enseres y otros 10

Los valores residuales, la vida útil de los activos y los métodos de depreciación aplicados se revisan y se ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera. Cualquier cambio en estos estimados se ajusta prospectivamente.

2.5 Deterioro de activos no financieros

La Compañía revisa y evalúa el deterioro de sus activos de extensa vida útil cuando ocurren eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo no se recupera de su uso o de su venta. Las pérdidas por deterioro corresponden al importe en el que el valor en libros de los activos de extensa vida útil excede al mayor valor que resulte de comparar su valor en uso y su valor de mercado. El valor de mercado es el monto que se puede obtener de la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso corresponde al valor presente del estimado de los fluidos de efectivo futuros que se espera obtener del uso continuo del activo y de su venta al término de su vida útil. Las perdidas por deterioro, calculadas con referencia al valor en su uso de los activos, que se hayan reconocido en años anteriores, se extornan si se producen un cambio en los estimados utilizados en la última oportunidad en que se reconoció la perdida por deterioro.

Las pruebas de deterioro efectuadas por la Compañía, cuando corresponde, contemplan el valor en uso a nivel de unidad generadora de efectivo (grupo de activos más pequeño capaces de generar flujos de efectivo identificables). El cálculo de valor en uso de los activos contempla el descuento del estimado de los flujos de efectivo futuros a su valor presente usando una tasa de descuento, antes de impuestos, que refleje la evaluación del mercado a la fecha de los estados financieros sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo. Las perdidas por deterioro de activos vinculados con operaciones continuas se reconocen en resultados.

De otro lado, la Compañía evalúa a cada fecha de cierre si existen indicios que indiquen que perdidas por deterioro reconocidas previamente se han revertido parcial o totalmente. Su se observan tales indicios la Compañía estima el importe recuperable del activo cuyo valor en libros fue previamente reducido por deterioro. Las perdidas por deterioro previamente reconocidas, se extornan solo si el incremento en el valor recuperable del activo obedece a cambios en los estimados que se usaron en la oportunidad en que se reconoció la perdida por deterioro. En estas circunstancias, el valor en libros del activo se incrementa a su valor recuperable. El reconocimiento de la reversión de pérdidas por deterioro previamente registradas no puede dar como resultado que el valor en libros del activo exceda el monto que le habría correspondido a ese activo, neto a su depreciación, si no se hubiera reconocido la perdida por deterioro previamente registradas. La reversión de la perdida por deterioro se reconoce en resultados.

2.6 Contratos de arrendamiento

La Compañía en el 2012 y 2013 no es arrendataria ni arrendadora

2.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es mal probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente. No se reconoce provisiones para futuras pérdidas operativas.

Las provisiones se reconocen al valor presente de los desembolsos esperados para cancelar la obligación utilizando tasas de interés antes de impuestos que reflejen la actual evaluación del valor del dinero en el tiempo y los riesgos especificos de la obligación. Los incrementos en la provisión debido al paso del tiempo son reconocidos como gastos por intereses en el estado de resultados integrales.

Las obligaciones contingentes se revelan cuando su existencia solo se confirmara por eventos futuros o su monto no se puede medir confiablemente. Los activos contingentes no se reconocen, y se divulgan solo si es probable que se genere para la Compañía un ingreso de beneficios económicos en el futuro.

2.8 Impuestos a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del periodo comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se relaciona a partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a las ganancias corriente se calcula cobre la base de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado de situación financiera aplicable a la Compañía. Periódicamente, la Gerencia evalúa la posición asumida en las declaraciones juradas de impuesto respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La Gerencia, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los montos que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

El impuesto a las ganancias diferido se determina en su totalidad usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros consolidados. Sin embargo, el Impuesto a las ganancias diferido no se contabiliza si se deriva del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni la ganancia o perdida contable o tributaria. El impuesto a las ganancias diferido se determina usando tasas tributarias (y legislación) que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a las ganancias diferido activo se realice o el impuesto a las ganancias pasivo se pague.

Los impuestos a las ganancias diferidos activos solo se reconocen en la medida de que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se pueda usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se componen cuando exista el derecho legal exigible de compensar los activos impositivos con el pasivo por impuestos corrientes y cuando los impuestos a las ganancias diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria de la entidad gravada o de distintas entidades gravadas en donde exista intención de liquidar los saldos sobre bases netas.

2.9 Beneficios a los empleados

a) Participación en las utilidades-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades liquidadas o contables

b) Desahucio-

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

c) Jubilación Patronal-

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajador, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrá derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se realizan por medio de un estudio actuarial en cual determina en base a cálculos matemáticos y años de servicio del trabajo el porcentaje en cada caso específico.

d) Bono Navideño-

La Compañía reconoce el gasto por Bono Navideño y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador, el bono navideño corresponde a una remuneración mensual dividida para 12 entre los meses de diciembre a noviembre del siguiente año.

e) Bono Escolar-

La Compañía reconoce el gasto por Bono Escolar y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador, el bono escolar corresponden a una remuneración básica unificada cuyo valor lo determina la legislación ecuatoriana anual que se pagan en marzo, el modulo de cálculo se lo realiza dividiendo la remuneración básica unificada para 12 entre los meses de marzo a febrero respectivamente.

f) Vacaciones-

La Compañía reconoce el gasto por Vacaciones y su correspondiente pasivo sobre las bases de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador, las vacaciones corresponden a una la mitad de remuneración, que se pagan cuando el empleado hace uso de sus vacaciones, el modulo de cálculo se lo realiza dividiendo la remuneración para 24.

2.10 Capital social

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio

2.11 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como pasivo en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.12 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la compañía; se muestran netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resultas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones especificas de cada acuerdo.

a) Venta y Bienes-Servicios

Los ingresos por venta de bienes - servicios se reconocen cuando la Compañía ha entregado los productos al cliente y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación de los productos por parte de la Compañía.

La compañía con ha realizado ventas por no haber realizado ninguna actividad económica.

3. ESTIMADOS Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de estados financieros de acuerdo con la NIIF para Pymes requiere que la Gerencia aplique 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 los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y de 2013.

Los estimados y criterios usados 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.

Las estimaciones contables, por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opción de la Gerencia, 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 Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

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

a) Vida útil y valor recuperable de las propiedades, planta y equipo-

Las propiedades, planta y equipo se deprecian sistemáticamente a través de su vida útil menos su valor residual, que debe ser revisada al final de cada año financiero. Un cambio en la vida útil se contabiliza prospectivamente como un cambio en el estimado contable. La Compañía contrata a peritos independientes para revisar periódicamente sus vidas útiles y su valor recuperable de sus activos.

b) Revisión de valores en libros y estimación para deterioro-

La Compañía evalúa de forma anual si un activo permanente requiere de una estimación por deterioro de acuerdo con la política contable expuesta en el punto 2.5. Esta determinación requiere de uso de juicio profesional por parte de la Gerencia para analizar los indicadores de deterioro así como en la determinación del valor del uso. En este último caso se requiere la aplicación de juicio en la elaboración de flujos de caja futuro que incluye la proyección del nivel de operaciones futuras de la Compañía, proyección de factores económicos que afectan sus ingresos y costos, así como la determinación de la tasa de descuento a ser aplicada a este flujo.

c) 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. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuesto en el futuro. La Compañía reconoce pasivos por las observaciones en auditorias tributarias cuando corresponde el pago de impuestos adicionales, las diferencias impactan al impuesto a la renta corriente y deferido activo y pasivo en el periodo en el que se determina este hecho.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTO

Los saldos de estas cuentas están conformados por la caja general y bancos

ACTIVO CORRIENTE

EFECTIVO Y EQUIVALENTE	Al 31 de Dic 2013	Al 31 de Dic 2012
Caja, Bancos	349,16	349,16
TOTAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	349,16	349,16

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

a) El movimiento de la cuenta propiedades, planta y equipo y el de su correspondiente depreciación acumulada por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y de 2012, es el siguiente:

Clase de Activo Año 2.013(Costo)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Terrenos	24.634,44			24.634,44
Edificios	143.474,10			143.474,10
Costo neto	**168.108,54**			**168.108,54**

Clase de Activo Año 2.012(Costo)

	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Terrenos	24.634,44			24.634,44
Edificios	143.474,10			143.474,10
Costo neto	**168.108,54**			**168.108,54**

El gasto por depreciación por los años terminados el 31 de diciembre se ha distribuido en el estado de resultados integrales como sigue:

	2.013	2.012
Gastos de administración	0,00	0,00
Total	**0,00**	**0,00**

6. PATRIMINIO

a) Capital social

El capital de la compañía al 31 de diciembre de 2013 y de 2012 está representado por 800 acciones comunes cuyo valor nominal es de US $ 1,00 cada una, las que se encuentran íntegramente emitidas y pagadas.

b) Reserva Legal

La ley de compañía requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legas hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos pero puede ser capitalizada en su totalidad.

c) Otros Superávit por Revaluación

La Compañía revaluó en el 2011 su propiedad planta y equipo a valor estimado en el catastro municipal.

7. GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) Para estos años no se calculó el gasto por impuesto a las ganancias renta ya que la compañía no tuvo actividad económica.

8. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

No se ha identificado eventos subsecuentes al 31 de diciembre de 2013 que a opinión de la Administración de la Compañía deban ser reportados, y que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

Representante legal
Ing. José Salame Santos

Contador
Econ. Pablo Zúñiga Lozano