

INMOBILIARIA MEGV S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA MEGV S.A. Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 23 de Julio del 1996, en la Notaría Séptima del cantón Guayaquil, é inscrita en el Registro Mercantil, con fecha 29 de Julio del 1997.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedicará a la adquisición, venta, administración de bienes muebles e inmuebles, la compañía podrá dedicarse además a la compra, venta, consignación, importación, exportación, alquiler de vehículos tanto nuevos como usados, etc.

PLAZO DE DURACION: 100 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 29 de Julio del 1997.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Av. De las Américas Mz. 4 solar 25. Guayaquil - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Guayaquil con RUC: 0991357874001.

AUMENTO DE CAPITAL:

Con escritura del 31 de Agosto del 2004 de la Notaría Vigésima Noveno, e inscrita en el Registro Mercantil, el 22 de junio del 2001, a fojas 123.692 a 123.703 Numero 19.040, y anotado bajo número 30.041 del Repertorio, según la resolución No. 04-G-IJ-0005578 de la Superintendencia de Compañías de 1 de octubre del 2004, se registra el aumento de capital con aporte de los Socios, el nuevo capital es de \$ 800,00 dividido en 600 participaciones de un dólar (\$1,00) cada una.

2.2. Moneda

a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

b) Responsabilidad de la información

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

2.3. 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 del 2014.

ESTADOS INDIVIDUALES DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2014 – 2013

Expresados en miles de dólares de (E.U.A.)

Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2013	NOTAS	Diciembre 31 del 2014	Diciembre 31 del 2013
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalente al Efectivo	4.1	1.762.11	841.15
Cuentas por Cobrar Clientes	4.2		2.851.48
Otras Cuentas por Cobrar		25.654.60	
Activos por Impuestos Corrientes		4.438.67	4.264.87
Total Activo Corriente		31.855.39	7.957.90
Propiedad Planta y Equipo	4.3	409.014.95	409.014.95
Depreciación acumulada		(74.403.73)	(65.742.38)
Total Activo No Corriente		334.6111.22	343.272.57
Total de Activos		366.466.61	351.230.07
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar Proveedores	4.6		
Otras Obligaciones Corrientes	4.7	2.743.20	
Total pasivo corriente		2.743.20	
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Institución Financiera			
Cuentas por Pagar Accionistas			
Total Pasivo no corriente			
Total Pasivos		2.743.20	
PATRIMONIO			
Capital social		1.000.00	1.000.00
Aportaciones Futuras Capitalizaciones		345.453.54	345.453.54
Reserva Legal			
Utilidades acumulada años anteriores		9.790.39	9.790.39
Utilidades o Pérdidas acumuladas		(4.011.09)	(5013.86)
Utilidad del Ejercicio		9.766.98	
Total Patrimonio		361.999.82	356.243.93
Total Pasivo y Patrimonio		364.743.02	356.243.93

Las notas adjuntas a los Estados Financieros son partes integrado d los Estados

ESTADO INDIVIDUAL DE RESULTADOS INTEGRAL

Por los años terminados al 31 Diciembre 2013 - 2014

Estado de Resultado integral y Ganancias Acumuladas Consolidado para el año que termina al 31 de Diciembre del 2013	Notas	2014	2013
INGRESOS	4.8	74.333.95	81.259.10
OTROS INGRESOS			
COSTO DE VENTAS		8.010.38	
GANANCIA BRUTA		66.323.57	81.259.10
SALARIOS Y BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	4.9	14.492.15	16.430.04
GASTOS POR DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	4.3	8.661.35	8.216.04
OTROS GASTOS	4.13	23.192.97	15.092.17
GASTOS FINANCIEROS			
GANANCIA ANTES IMPUESTOS		11.490.57	(5.013.86)
GASTO POR PARTICIPACION DE TRABAJADOR	4.14	1.723.59	
GANANCIA DEL AÑO		9.766.98	

ESTADO INDIVIDUALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados a 31 de Diciembre 2014 y 2013

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidad Acumulada	Pérdidas Acumuladas	Utilidad del Periodo	Total de Patrimonio
Saldo al 31 Diciembre 2013	1.000.00	345.453.54	9.790.39	(5013.86)		356.243.93
Saldo al 31 Diciembre 2014	1.000.00	345.453.54	9.790.39	(4.011.09)	9.766.98	361.999.82

ESTADOS INDIVIDUALES DE FLUJOS DE EFECTIVO.

Para el año terminado al 31 Diciembre 2014

VENTAS	74.33.95
Cuentas por Cobrar Clientes	2.851.48
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	77.185.43
COSTO DE VENTAS	(8.010.38)
COMPRAS NETAS	
Cuentas por Pagar Proveedores	
PAGO A PROVEEDORES	(8.010.38)
GASTOS GENERALES	(54.833.00)
(-) DEPRECIACIÓN	8.661.35
GASTOS GENERALES NETOS	(46.171.65)
Otras Obligaciones Corrientes	2.743.20
Activos por Impuestos Corrientes	(173.80)
PAGOS CORRIENTES	(43.602.25)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACT. OPERACIÓN	1.641.79
Propiedad Planta y Equipo	
FLUJO NETO ACT. DE INVERSIÓN	
Obligaciones con Institución Financiera	
Cuentas por Pagar Relacionadas	
FLUJO DE EFECTIVO ACT. DE FINANCIAMIENTO	
EFFECTOS DE VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE ELE EFECTIVO Y EQUIVALENCIAS AL EFECTIVO	(720.82)
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DEL EFECTIVO	920.97
EFFECTIVO Y EQUIVALENCIAS EFECTIVO AL PRINNCIPIO DEL PERIODO	841.15
EFFECTIVO Y EQUIVALENCIAS EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	1762.12

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2014, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

3.2. Activos Financieros

3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Mantenedos hasta el vencimiento. d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar.

3.3. Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

Concepto	Vida útil
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

3.4. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor.

3.5. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

3.6. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7. Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Durante el ejercicio 2014 la empresa registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

3.8. Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, o por indemnizaciones por cese, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

3.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

3.10. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.11. Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de

arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva, la empresa no registra arrendamientos financieros.

3.12. Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

3.13. 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.

3.14. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

3.15. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de inspección por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay eventualidades tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La estructura de la empresa está limitada a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, comprobación, control de junta y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

5. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se registran hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente a su presentación.

APROBACIÓN DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

