

**NOTAS A LOS
ESTADOS
FINANCIEROS DE LA
COMPAÑÍA
INMOBILIARIA DELFIN
INMOBIDELSA S.A. DEL
EJERCICIO
ECONOMICO EL AÑO
2013.**

INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidense)	<u>Referencia a</u>	AÑO 2013	AÑO 2012
	<u>notas</u>		
ACTIVOS.		\$ 392.879,80	\$ 276.908,12
ACTIVOS CORRIENTES		\$ 144.314,77	\$ 108.731,56
Efectivo y equivalentes	3	\$ 19.108,43	\$ 1.363,85
Cuentas por cobrar comerciales	4	\$ 39.153,38	\$ 45.039,02
Cuentas por cobrar no comerciales		\$ 30.125,59	\$ 20.029,90
Anticipos por impuestos corrientes	5	\$ 55.927,37	\$ 42.298,79
ACTIVOS NO CORRIENTES		\$ 248.565,03	\$ 168.176,56
TERRENOS	6	\$ 109.150,00	\$ 109.150,00
MAQUINARIA Y EQUIPOS	6	\$ 144.819,37	\$ 54.867,32
EQUIPO DE COMPUTACION	6	\$ 2.068,93	\$ 883,93
DEPRECIACION ACUMULADA	6	\$ (19.473,27)	\$ (8.724,69)
VEHICULOS	6	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00
PASIVOS		\$ 336.256,11	\$ 237.533,78
PASIVOS CORRIENTES		336256,11	201275,78
CUENTAS POR PAGAR	7	\$ 326.526,60	\$ 184.092,46
POR PAGAR A TRABAJADORES		\$ 5.409,06	\$ 1.683,13
IMPUESTOS POR PAGAR	8	\$ 1.148,45	\$ 9.676,45
OBLIGACIONES PATRONALES	7	\$ 3.172,00	\$ 5.823,74
PASIVOS NO CORRIENTES		\$ 0.00	\$ 36.258,00
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	7	0.00	\$ 36.258,00
PATRIMONIO		\$ 56.623,69	\$ 27.374,34
CAPITAL	9	\$ 800,00	\$ 800,00
APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES		\$ 20.473,99	\$ 20.473,99
RESERVAS	9	\$ 4.781,14	\$ 4.781,14
RESULTADOS	9	\$ 30.568,56	\$ 1.319,21

ECON. ALBERTO MEDRANDA PERALTA
 GERENTE

ING. MARIA EUGENIA PICO DELGADO
 CONTADORA

INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dolares estadounidense)

Referencia a
notas

		AÑO 2013	AÑO 2012
VENTAS	10 \$	493.528,85	\$ 474.609,53
COSTOS DE VENTA Y PRODUCCION		\$ 203.721,72	\$ 182.107,54
COMPRAS NETAS LOCALES DE MATERIA PRIMA	11 \$	6.392,01	\$ 4.453,38
COMPRAS BIENES NO PRODUCIDO POR LA SOCIEDAD	\$	-	\$ -
MANO DE OBRA DIRECTA	12 \$	30.640,51	\$ 27.348,51
MANO DE OBRA INDIRECTA	13 \$	25.923,53	\$ 13.855,79
OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION	14 \$	140.765,67	\$ 136.449,86
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	15 \$	253.746,76	\$ 276.010,22
GASTOS FINANCIEROS	16 \$	91,52	\$ 661,23
DEPRECIACIONES	\$	10.748,53	\$ 4.609,69
PARTICIPACION TRABAJADORES	\$	5.409,06	\$ 1.683,13
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	\$	30.651,31	\$ 9.537,72
Menos gastos por impuesto a la renta	\$	13.416,96	\$ 9.185,44
UTILIDAD DEL AÑO	\$	17.234,35	\$ 352,28
TOTAL DEL RESULTADO INTEGRAL	\$	17.234,35	\$ 352,28

INMOBILIARIA DELFIN INMOBIDELSA S.A.
NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 1 DE ENERO DE 2014

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Delfín Inmobidelsa S.A., fue constituida en el Ecuador, en Manta, el 14 de octubre de 1981, su actividad económica principal es la compra-venta de bienes inmuebles, a la producción y venta de hielo, servicio de silos para embodegar cereales y otras gramíneas.

La compañía Inmobiliaria Delfín S.A., después de varios años, de actividad económica en el campo inmobiliario, en el año 2011, aumenta su objeto social, y comienza competir en el campo de la producción, a la venta de hielo, servicio de almacenaje, al servicio de frío, entre otros generando utilidades significativas para la compañía.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación del estado de situación financiera al inicio del período de transición a NIIF

El Estado de Situación Financiera al 1 de enero de 2014 (31 de diciembre de 2013) fue previamente elaborado a Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, la cual establece, entre otros temas, que: que a partir del 01 de enero del 2011 aplicaran NIIF las compañías no consideradas en el grupo uno y dos establecidos según el Artículo No. 1 de la Resolución antes citada, y como parte del tercer grupo de implantación, realizado la conversión del Estado de Situación Financiera de la Compañía a dichas normas con corte al 1 de enero de 2013 (31 de diciembre de 2012). a) a partir del 1 de enero de 2012 las compañías del tercer grupo deben aplicar de manera obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), por sus siglas en inglés, b) se establece el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto este tercer grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2011 y, c) se deberá elaborar la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero del período de transición.

Las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad e Interpretaciones consideradas para el presente trabajo son las que están vigentes, disponibles en español y aprobadas al 1 de enero de 2010, incluye los pronunciamientos del IASB hasta mayo de 2008.

La preparación del estado de situación financiera al inicio del período de transición bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados.

También exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Para elaborar el estado de situación financiera antes mencionado, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva mencionada en la NIIF 1.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas al estado de situación al 1 de enero de 2011 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional de la Compañía.

b) Cambios en las políticas contables y su efecto.

Los ajustes por adopción de nuevas normas y por corrección de errores, registrados a la fecha de transición a NIIF han sido llevados al Patrimonio neto de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1. Estos Ajustes se detallan en la nota 15.

Como resultado de la adopción, estos ajustes han puesto un incremento en el patrimonio que, a la fecha de transición ascienden a \$12.000,00.

c) Juicios y estimaciones contables.

Juicios:

En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado juicios de valor, los cuales sustentan algunas estimaciones registradas en los estados financieros.

Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros 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.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el corto plazo. Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: estimación del deterioro de las cuentas por cobrar, activos fijos, y de activos en general; estimación de la depreciación de instalaciones; estimación de provisiones de corto plazo, estimación de la provisión para pago de impuesto a la renta (corriente y diferido) y, provisión para cubrir la participación de los trabajadores en las utilidades, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos.

d) Efectivo y equivalentes a efectivo

Incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista y a plazo de libre disponibilidad mantenidos en instituciones bancarias y los sobregiros bancarios.

La Compañía para propósitos del estado de flujos de efectivo considera como efectivo y equivalentes de efectivo únicamente los saldos de efectivo en caja y bancos.

La Administración considera que estos valores son de libre disponibilidad en el corto plazo, los cuales son de fácil conversión a efectivo, además el riesgo de cambios en su valor es insignificante.

e) Cuentas por cobrar clientes, accionistas, anticipos y otras

Los saldos de las cuentas por cobrar clientes se registran a su valor razonable, neto de su estimación de cobranza dudosa, se originan en la venta de productos (venta de hielo), servicio de congelamiento, alquiler de bienes inmuebles, se sustentan mediante la emisión de facturas que son entregadas y aceptadas por los clientes contra la entrega del producto y/o servicio adquiridos. El valor nominal registrado por cobrar equivale al valor de la factura

menos cualquier valor recibido en efectivo o equivalentes como parte de pago de dicha factura.

Las cuentas por cobrar al cliente se disminuyen (crédito) en el momento que la Compañía recibe un cheque o transferencia para cubrir la deuda del cliente.

Los anticipos entregados a los proveedores se deben compensar con las facturas recibidas. Las facturas son recibidas cuando los productos o servicios adquiridos son aceptados por el funcionario que solicitó la adquisición.

Los anticipos entregados a empleados se compensan cuando se realiza el descuento del mismo mediante rol.

f) Activos Fijos

Los activos fijos se registran al costo de adquisición dentro del rubro "Propiedades Planta y equipo" más los valores desembolsados para colocarlos en condiciones de ser utilizados.

La depreciación es calculada sobre los valores originales, sobre la base del método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, sin considerar un valor residual.

Los costos y depreciación acumulada se descargan de las cuentas cuando dichos activos son vendidos, la ganancia o pérdida por la transacción se registra contra los resultados del año del período en que se causan.

Los gastos por reparaciones menores se cargan contra los resultados.

No existe una política de análisis de deterioro. Tampoco se ha establecido la existencia de activos fijos disponibles para la venta.

g) Provisión para cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar comerciales están contabilizadas a su valor nominal y no registra provisiones para la valuación de dichas cuentas.

El saldo de las cuentas por cobrar es por ventas de hielo por servicios de refrigeración, arrendamiento de bienes inmuebles. El 42% de las cuentas por cobrar corresponde a MODERNA ALIMENTOS y el 23% corresponde a GONDY S.A., y los otros menores representan el 35%.

h) Inventarios de Materia Prima

La Compañía no mantiene inventarios de materia prima, en lo referente para la óptima producción de la venta de hielo.

El costo del inventario vendido se realiza al momento de despacho del producto a los Clientes.

i) Sobregiros, cuentas por pagar proveedores y otros saldos por pagar

Las cuentas por pagar son registradas a su valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2013 (01 de enero 2014) la Compañía no mantiene obligaciones bancarias (sobregiros).

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar no generan intereses y su vencimiento está establecido según las negociaciones con cada proveedor.

j) Participación de los empleados en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

k) Registro contable de ingresos de actividades ordinarias y costo de ventas

Las ventas se registran cuando los productos son entregados a los clientes, netas de descuentos.

El ingreso por la venta de hielo, servicios de congelamiento, entre otros, se reconoce en los resultados cuando los productos y servicios y los riesgos asociados a la transacción son transferidos al comprador.

Los costos de venta se reconocen en los resultados en el mismo momento que se reconocen las ventas.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 1 de enero de 2014 el rubro efectivo y equivalente de efectivo se compone de la siguiente manera:

	2013	2012
Caja	\$12.823,54	\$1.269,83
Banco	<u>6.284,89</u>	<u>\$94,02</u>
Total	\$19.108.43	\$1363.85

Corresponde a saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses. No existen partidas conciliatorias significativas que puedan afectar la exposición del valor razonable de los valores mantenidos en esta cuenta.

Estos valores están disponibles para la Administración sin restricciones de ningún tipo y no han sido entregados en garantía.

A continuación exponemos los riesgos asociados a este tipo de activo financiero y la manera en que la Administración gestiona estos riesgos:

Riesgo de liquidez: Los flujos de efectivo son manejados por el área de finanzas quienes mediante estimaciones establecen los tiempos en que las entradas de dinero estarán disponibles y las salidas deberán ser gestionadas para honrar deudas. La liquidez de la Compañía proviene sustancialmente de la recuperación de las ventas por medio de las gestiones de cobranza y tiene principalmente dos destinos que son el financiamiento de capital de trabajo y el pago de las obligaciones con proveedores.

Riesgo de tasa de interés: La Administración considera que, para este rubro, el riesgo de pérdidas asociadas a tasas de interés es bajo.

Riesgo de tipo de cambio: Las transacciones son realizadas en moneda nacional (dólar), por lo que la Administración considera que no existe una pérdida originada por este riesgo.

Riesgo operacional: El manejo de las cuentas bancarias ha sido asignado exclusivamente a personas designadas por los administradores, mediante este tipo de restricciones, la Administración espera mitigar los riesgos asociados con malversación de fondos y utilización de flujos no autorizadas.

La Administración basada en el análisis de los riesgos descritos y la gestión realizada para controlar y/o mitigarlos, considera que: a) el valor nominal de este activo financiero no difiere de su valor razonable y, b) a la fecha de corte del estado de situación no existe un riesgo significativo de cambios en el valor de estos activos financieros.

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR-COMERCIAL.

Composición:

	Año 2013.	Año 2012.
Cientes	\$39.153.38	\$45.039.02

La Administración al 01 de enero del año 2014, considera que no existen cuentas por cobrar de clientes dudosa recuperabilidad, por lo que los saldos presentados son valores razonables.

Actualmente la administración considera que no es necesario deflactar estos valores, ya que sustancialmente son recuperables en corto plazo, a continuación detallamos la antigüedad de cartera de los clientes.

	Cartera vencida						total
	Por vencer	1 a 15	16 a 45	46 a 90	91 a 120	mas de 120	
Cientes	-	-	-	-	-	-	-
Intereses por cobrar	-	-	-	-	-	-	-
Provisión	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

NOTA 5 – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Composición:

Composición:

	Año 2013.	Año 2012.
Crédito tributario por impuesto a la renta	\$55.927,37	\$42.928,79

La administración tributaria considera que estos valores son totalmente recuperables a corto plazo.

NOTA 6 – PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO.

Composición:

	Valor	% Anual de depreciación.
Maquinaria equipo e instalaciones	\$144.819,37	10
Equipos de computación	\$ 2068,93	3
Vehículos	<u>\$12.000,00</u>	5
	\$158.888,30	
Menos: Depreciación		
Acumulada.	<u>-\$ 19.473,27</u>	
	\$139.415,03	
Terrenos	<u>\$109.150,00</u>	
	<u>\$248.565,03</u>	

NOTA 7 – DOCUMENTO Y CUENTAS POR PAGAR.

Composición:

	Año 2013	Año 2012
Proveedores	\$326.526,60	\$161.299,25
Otras cuentas por pagar	\$9.729,51	\$10.028,21
Otros pasivos corrientes	\$0.00	\$56.529,87

NOTA 8 – PROVISIONES.

Composición:

	2013	2012
IVA por Pagar	848,63	441,03
Provis. Rte. Fte por Pagar	233,57	252,02
Provs. Rte Iva por Pagar	66,25	208,08
Otros por pagar		0,2
Beneficios Sociales por Pagar	7.562,78	8775,12
Totales.	8.711,23	9.676,45

NOTA 9 – PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

Capital Social – Al 01 de enero de 2014, el capital social es de USD\$ 800.00 está constituido por 800.00 participaciones ordinaria y nominativas, cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

Reserva Legal – De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 10% para formar reserva legal, hasta que esta sea igual al 20% del Capital Social.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizado en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Socios, que se realiza en el periodo subsiguiente.

Utilidades Retenidas – El saldo de utilidades retenidas registrado al 01 de enero de 2014 está a disposición de los socios y puede ser capitalizado, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 10 – VENTAS.

Los ingresos provenientes de ventas de la compañía se encuentran desglosados de la siguiente manera:

INGRESOS	(493.528,85)
INGRESOS ACTIVIDAD. ORDINARIAS	(492.885,48)
VENTA DE BIENES	(93.559,78)
Hielo	(92.170,98)
Chatarra	(1.388,80)
PRESTACION DE SERVICIOS	(109.681,44)
Servicios de Frío	(30.647,20)
Frío Adicional	(45.942,37)
Almacenamiento de Grano	(33.091,87)
ARRIENDOS	(289.644,26)
Locales Comerciales	(13.387,32)
Bodegas Patios y oficina	(45.361,94)
Silos	(180.895,00)
Arendamiento cámaras frigoríficas	(50.000,00)
OTROS INGR.ACTIVID.ORDINARIAS	(421,77)
Otros Ingresos No Previstos	(421,77)

OTROS INGRESOS	(81,46)
Multas y Sanciones	(5,00)
Multas por Faltas	(30,00)
Atrasos	(5,00)
Notas de Créditos	(41,46)
INGRESOS NO OPERACIONALES	(140,14)
Intereses Financieros	(140,14)

NOTA 11 – Materia Prima.

La compañía Inmobiliaria Delfín S.A., para la fabricación del hielo en marquetas, utiliza el agua que distribuye la empresa EPAM, por tal motivo el líquido vital es la única materia prima para la fabricación del producto.

Año 2013	
Agua	6392,01

NOTA 12 – Mano de obra directa.

Dentro del rubro de la mano de obra directa, intervienen los empleados de la planta de hielo y lo detallamos a continuación:

MANO DE OBRA DIRECTA	30640.51
Sueldos Planta de Hielo	30640.51

NOTA 13 – Mano de obra Indirecta.

Intervienen los porteros, guardias, que custodian la planta de hielo, y sus beneficios sociales lo detallamos a continuación:

MANO DE OBRA INDIRECTA	25.923,53
Sueldos Seguridad Industrial	25.923,53

NOTA 14 – OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION.

Por este rubro tenemos los siguientes costos:

COSTOS DE FABRICACION	AÑO 2013
Mantenimiento y reparaciones	\$ 35889.77
Materiales y suministros	\$ 22930.52
Otros Costos de producción	\$ 81945.38
TOTAL	\$ 140.765.67

NOTA 15 – GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS.

Lo componen las siguientes cuentas:

GASTOS	253.655,24
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	117.500,12
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	23.705,67
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	5.897,53
REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	579,52
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	3.364,72
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	1.166,64
COMBUSTIBLES	21.138,31
TRANSPORTE	45,00
GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	781,15
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	2.030,87
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	1.473,00
DEPRECIACIONES: PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10.748,53
GASTO DETERIORO:	12.577,77
OTROS GASTOS	52.646,41

NOTA 16 – GASTOS FINANCIEROS.

Los gastos financieros por este periodo contable, corresponden a comisiones bancarias por la acreditación mensual que se realiza a los trabajadores de la compañía:

AÑO 2013

Comisiones Bancarias \$91.52