

**IMPROINMUEBLES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(EXPRESADO EN DOLARES)**

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

La empresa IMPROINMUEBLES S.A. se constituye el día 21 de Mayo de 1999, su actividad principal es alquiler de bienes inmuebles.

Actualmente posee un bien raíz, el mismo que lo tiene alquilado a terceros. La empresa dispone de personal administrativo a tiempo parcial, quien emite la facturación y realiza los cobros de los inquilinos.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

2.1 ACTIVOS FINANCIEROS

Las cuentas por cobrar de clientes no es susceptible de deterioro, ya que la facturación que se efectúa a los arrendatarios es cancelada de contado, por lo mismo no existe cartera pendiente por cobrar al cierre del periodo.

2.2 PROPIEDADES DE INVERSION

Las adecuaciones de la oficina (divisiones, departamentales e instalaciones), muebles y enseres, así como equipos de oficina y de computación han sido registrados a su costo de adquisición en dólares. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

	Vida útil (en años)
Edificios	50
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	4

2.3 PASIVOS FINANCIEROS

La empresa financia sus operaciones con préstamo de los accionistas. Al momento se ha cancelado el préstamo que se tenía con los accionistas. Al liquidar no se pagaron intereses por el tiempo que dura la deuda.

2.4 RETENCIONES EN LA FUENTE POR GASTOS REGISTRADOS

El SRI determina que todos los gastos relacionados con pagos a proveedores (no a empleados) la empresa IMPROINMUEBLES S.A., efectúe una retención que va del 1% al 10% de la base imponible (gasto sin IVA), de lo contrario es un gasto no deducible para fines de impuestos.

APLICACIÓN DE LAS NIIF EN ECUADOR

Según Resolución de la Superintendencia de Compañías. 08.G.DSC.010 expedida por la Superintendencia de Compañías el 20 de Noviembre del 2008 la empresa IMPROINMUEBLES S.A. se encuentra categorizada en el tercer grupo de empresas, y por tal implementa y adopta las NIIF para PYMES a partir del año 2012, siendo su período de transición el 1o de Enero (inicial) del 2011 y el 31 de Diciembre del 2011 (final). La empresa registro el 1 de Enero del

2012 los ajustes de conversión NEC a NIIF presentados extracontablemente en el periodo de transición

Nota No. 3	2,012	2,011	VARIACION
Efectivo en Caja :			-
Caja General	-	585.24	(585.24)
Fondo de Caja Chica		-	-
Transferencia entre bancos		-	-
Sub-Total	-	585.24	(585.24)
Efectivo en Bancos			
Guayaquil	7,871.17	1,846.11	6,025.06
Pichincha	-	-	-
Sub-Total	7,871.17	1,846.11	6,025.06
Total Efectivo y Equivalente de efectivo	7,871.17	2,431.35	5,439.82

Nota No. 4	2,012	2,011	VARIACION
INVERSIONES TEMPORALES			
BANCO PRODUBANCO			
Fondo de Inversión	-	-	-
Sub-Total	-	-	-
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO REL.			
Cartera Normal	-	-	-
Cartera Pre jurídica	-	-	-
Sub-Total	-	-	-
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES			
Provisión Cartera Normal	-	-	-
Provisión Cartera Pre jurídica	-	-	-
Sub-Total	0.00	0.00	0.00
PRESTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS			
Otras cuentas por cobrar	-	-	-
Sub-Total	-	-	-
Total Activos Financieros	-	-	-

Nota No. 5	2,012	2,011	VARIACION
INVENTARIOS			
BODEGA CENTRAL	0.00	0.00	0.00
BODEGA QUITO	0.00	0.00	0.00
Total Inventarios	-	-	-

COMENTARIO

Nota No. 6	2,012	2,011	VARIACION
Anticipo del Impuesto a la Renta	1,157.72	353.09	804.63
Renta en la Fuente Clientes	1,440.00	960.00	480.00
Retenciones del IVA-clientes			-
Iva pagado sobre compras	560.00	698.48	(138.48)
Total activos de impuestos corrientes	3,157.72	2,011.57	1,146.15

Nota No.7	2,012	2,011	VARIACION
Propiedades de Inversión			
Edificios	351,658.64	351,658.64	-
Terrenos	-	7,613.66	(7,613.66)
Muebles y Enseres	-	-	-
Equipos de Oficina	-	-	-
Equipos de Computación	-	-	-
Sub-Total	351,658.64	359,272.30	-
(-) Depreciación Acumulada			
Depreciación Edificios	41418.08	34,384.91	7,033.17
Depreciación Muebles y Enseres	-	-	-
Depreciación Equipos de Oficina	-	-	-
Depreciación Equipos de Computación	-	-	-
Sub-Total	41,418.08	34,384.91	-
Propiedades de Inversión	310,240.56	324,887.39	-

Nota No.8	2,012	2,011	VARIACION
------------------	--------------	--------------	------------------

Propiedad Planta y Equipo			
Instalaciones	4,317.00	4,317.00	-
Vehículos	17,848.21	17,848.21	-
Muebles y Enseres	283.00	283.00	-
Equipos Varios	79.47	79.47	-
Equipos de Computación	3,623.69	2,196.00	1,427.69
Sub-Total	26,151.37	24,723.68	1,427.69
(-) Depreciación Acumulada			
Depreciación Instalaciones	2817.3	2,385.60	431.70
Depreciación Vehículos	14,873.48	13,088.86	1,784.82
Depreciación Muebles y Enseres	56.60	28.30	28.30
Depreciación Equipos Varios	23.85	15.90	7.95
Depreciación Equipos de Computación	3,360.50	2,921.30	439.20
Sub-Total	21,131.73	18,439.76	2,691.97
Propiedades Planta y Equipo	5,019.64	6,283.92	(1,264.28)

Nota No. 9	2,012	2,011	VARIACION
PROVEEDORES LOCALES			
Proveedores de Bienes Gastos	176.68		176.68
Proveedores de Servíc.Publicitarios	-		-
Proveedores de Asesoría /Comisiones	-		-
Proveedores de Servicios Varios	50.00	-	50.00
PROVEEDORES EXTRANJEROS			
	-	-	-
	-	-	-
Total Cuentas y Documentos por Pagar	226.68	-	226.68

Nota No. 10	2,012	2,011	VARIACION
OBLIGACIONES FINANCIERAS			
Préstamo bancario-Pagare -Banco Píchincha	-	-	-
Sobregiro en Libros :			
Sobregiro en Libros Produbanco	-	-	-
Sobregiro en Libros Banco Píchincha	-	-	-
Tarjetas de crédito corporativas	-		0
Total Obligaciones Financieras	-	-	-

Nota No. 11	2,012	2,011	VARIACION
OBLIGACIONES CON ADMINISTRACION TRIBUTARIA			
Impuesto retenido al personal	-	-	-
Impuesto valor agregado sobre ventas	792.00	1,320.00	(528.00)
Retenciones del iva con proveedores	79.21	120.96	(41.75)
Retenciones de renta con proveedores	81.45	125.73	(44.28)
Otras retenciones	-	-	-
Sub-Total	952.66	1,566.69	(614.03)
OBLIGACIONES CON IESS			
Aportes 12.15% y fondo de reserva	-	-	-
Prestamos de empleados	-	-	-
Sub-Total	-	-	-
BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS			
Sueldos y Comisiones	-	-	-
Décimo Tercer Sueldo	-	-	-
Décimo Cuarto Sueldo	-	-	-
Vacaciones Acumuladas	-	-	-
Aporte Patronales IESS	-	-	-
Fondo de Reserva IESS	-	-	-
Subsidio de Antigüedad (Desahucio)	-	-	-
Sub-Total	-	-	-
IMPUESTO A LA RENTA DE LA CIA.	2490.81	0	
PARTICIPACION DE UTILIDADES A TRABAJADORES		0	
DIVIDENDOS POR PAGAR A ACCIONISTAS	0	0	
	-	-	-
	-	-	-
Sub-Total	-	-	
Total Otras Obligaciones Corrientes	3,443.47	1,566.69	

Nota No. 12	2,012	2,011	VARIACION
ANTICIPOS DE CLIENTES			
Depósitos de Clientes-Gye	1,200.00	-	1,200.00
Depósitos de Clientes-Quito	-	-	-
Total Anticipos de clientes	1,200.00	-	1,200.00

Nota No. 13	2,012	2,011	VARIACION
--------------------	--------------	--------------	------------------

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Por pagar a clientes	-	-	-
Otras Obligaciones	-	-	-
Aporte 9.35%	-	-	-
Otras retenciones nomina	-	-	-
Total Otros Pasivos Corrientes	-	-	-

Nota No.14	2,012	2,011	VARIACION
PROVISIONES NO CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS D.L.P.			
Prestamos de accionistas	4,000.00	24,000.00	(20,000.00)
Total Provisión Beneficios Social a Empleados	4,000.00	24,000.00	(20,000.00)

Nota No.15	2,012	2,011	VARIACION
RESERVA LEGAL			
	-	-	0
	-	-	0
	-	-	0
Provisión para Reserva Legal-Utilidad 2000 al 2010	1,347.48	1,347.48	0
Provisión para Reserva Legal-Utilidad 2011	-	-	0
Total Reserva Legal	1,347.48	1,347.48	0

(Según la ley de Compañía con vigencia en Ecuador, las sociedades anónimas deben constituir anualmente una reserva del 5 % de las Utilidades Netas hasta acumular el 50% del capital)

Nota No. 16

De acuerdo a resolución de la Superintendencia de Compañía las entidades ecuatorianas deben efectuar una conciliación del patrimonio y los ajustes resultantes registrarlos de manera extracontable en una cuenta denominada "Resultados Acumulados por adopción 1ra vez de NIIF". La empresa IMPROINMUEBLES S.A. presenta en sus estados financieros a la institución de control los estados financieros con saldos inicial y final del periodo de transición bajo NEC y los respectivos ajustes para establecer los estados financieros bajo NIIF. No se registran ajustes en la base contable del año 2012 como señala la institución de control en Enero 1-2012.

AJUSTES De CONVERSION NEC A NIIF**A) EJERCICIO 2010**

Reclasificación Costo Edificios	0.00
Reclasificación Deprec. Acumulada Edificios	0.00
Activo fijo improductivo, neto	0.00

Sub-Total	<u>0.00</u>
A) EJERCICIO 2011	
No registra ajuste	
Total Resultados Acum. por adopción 1ra. vez	<u>0.00</u>
Niif	<u>0.00</u>

Nota No. 17

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 31 del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto significativo sobre dichos informes.


GERENTE GENERAL
 Sra. Lorena Castillo Jaramillo
 C.I.: 0908934920


CONTADOR
 Ing. Rosendo Vera V.
 RUC 0903864809001

Guayaquil, 31 de Julio del 2013