

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

1. Información General

La actividad principal de la compañía es el alquiler de bienes inmuebles, pudiendo ejecutar toda clase de contratos permitidos por las leyes y relacionados con su objetivo.

La compañía es una sociedad anónima constituida el 02 de febrero de 1977 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, regulada por la ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil en las calles Panamá 616 y Roca.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre	Índice de Inflación Anual
2013	2.70%
2012	4.16%
2011	5.41%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1. Base de Presentación

Los Estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan en los estados financieros

2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en Inglés) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de **INMOBILIARIA MARIA MAGALY IMALI** . al 31 de diciembre del 2013, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros han sido

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas.

2.3. Caja y Bancos

Caja y bancos incluye aquellos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio en resultado, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. De igual manera, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros, cuyas características se describen abajo:

2.4.1 Préstamos y cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

2.4.2. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medios inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medios al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.4.3. Otros pasivos financieros

Representan préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medios inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Posteriormente son medios al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

2.4.3.1. Préstamos

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional a diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.3.2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Estos pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los movimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes,

2.4.5 Baja de activos y pasivos financieros

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía

2.5 Propiedad Planta y Equipo

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de activos fijos se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de activos fijos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un período de tiempo sustancial ante de estar listo para su uso o venta, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2013 y 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía no ha adquirido ni construido activos calificables, por lo que no han activado costos de financiación.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los costos de reemplazo de parte de un elemento de activos fijos están son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable.

El valor en libros de la parte reemplaza se da de baja de las cuentas correspondientes.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

valor de realización de sus activos al termino de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Mejoras en propiedades arrendadas	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3
Vehículos	5

2.5.4 Retiro o venta de activos fijos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de activos fijos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.6 Activos Intangibles

Las licencias de programas de computación adquiridas de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

El activo intangible es de vida útil finita. La amortización del activo intangible se carga a los resultados sobre su vida estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. Las estimaciones de vida útil, valor residual y el método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La Administración de la Compañía estima que el valor residual del activo intangible es igual a cero.

2.7 Deterioro del valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o una unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libro incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.7 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8 Beneficios a Empleados

2.8.1 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio (no fondeados)

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo.

2.8.2 Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

2.9 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento. Bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.9.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.10 Costos y Gastos

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. Cuentas por cobrar Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 DE DICIEMBRE	
	2013	2012
	US DÓLARES	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR:	-	
Crédito Retencion fte IR	1,680.00	-
Otras	19,320.00	-
Sub-total	21,000.00	-
CLASIFICACIÓN:	-	
Corriente	-	-
No Corriente	21,000.00	-
	21,000.00	-

4. Activos Propiedad, Planta y Equipo

Los Activos Propiedad, Planta y Equipo consistían de lo siguiente:

	31 DE DICIEMBRE	
	2013	2012
	US DÓLARES	
ACTIVOS FIJOS	367,684.52	367,684.52
(-) Depreciación Acumulada y Deterioro	(36,296.28)	(18,148.14)
Sub-total	331,388.24	349,536.38
Clasificación:		
Edificios y Adecuaciones	362,962.79	362,962.79
Terrenos	4,721.73	4,721.73
Sub-total	367,684.52	367,684.52

5. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras cuentas por Pagar.

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

	31 DE DICIEMBRE	
	2013	2012
	US DÓLARES	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Compañías Relacionadas	9,051.15	3,666.99
		-
Total	9,051.15	3,666.99

6. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

La compañía generó pérdida por lo que el anticipo calculado y cancelado se constituyó impuesto a la renta causado definitivo, según el siguiente detalle:

	31 DE DICIEMBRE	
	2013	2012
	US DÓLARES	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a	(403.26)	(5,050.99)
(-) Participación a Trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles	-	2,244.76
Ingreso exento	(403.26)	-
Incremento por trabajadores discapacitados	-	-
Amortización de pérdida de años anteriores	-	-
Utilidad gravable:	-	-
Utilidad a Re-invertir	-	-
Saldo de Utilidad Gravable	-	-
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo calculado (*)	2,129.04	2,244.76
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	2,129.04	2,244.76
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago (*)	-	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	-	-
(-) Retenciones por dividendos anticipados	-	-
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	2,129.04	2,244.76

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

7. Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

El 24 de noviembre del 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial Nº 583 la ley de fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente, que podrían tener un impacto en la Compañía.

Incremento de impuesto a la salida de divisas (ISD) del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso del dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el comité de Política Tributaria y que sean incorporados en el proceso productivo, pueden ser utilizados como crédito tributario para el pago de impuesto a la renta de los 5 últimos ejercicios fiscales.

8. Precios de Transferencia

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo Nº 2430 publicado el 31 de diciembre del 2004, el Gobierno Nacional estableció normas para la determinación de los resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas en el exterior, con vigencia a partir del 2005. El 30 de diciembre del 2005, el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución Nº. NAC-DGER2005-0640 publicada en el R.O. Nº. 188 del 6 de enero del 2006 que establece el contenido del Anexo y del Informe Integral de Precios de Transferencia. El 11 de abril del 2008, el Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución Nº. NAC-DGER2008-464 publicada en el R.O. Nº 324 del 25 de abril del 2008 que modificó el alcance del contenido de Anexo y del Informe Integral de Precios de Transferencia que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en el exterior, dentro de un mismo ejercicio fiscal en un monto acumulado superior a los US\$3.000.00 y adicionalmente las contribuyentes en un monto acumulado superior a los US\$5.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo el Informe Integral de Precios de Transferencia a dicha entidad.

Con fecha 16 de enero del 2013, se modificó la Resolución Nº. NAC-DGER2008-464, y se estableció que los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del periodo fiscal por un valor acumulado de \$3,000,000 deben presentar el anexo de Precios de Transferencias, y si el monto acumulado supera los \$6,000,000 debe presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

9. Patrimonio

9.1 Capital Social

Durante el año 2013, no hubo aumento de capital.

	Número de Acciones No.	Capital en Acciones US \$
Saldo al 31 de diciembre del 2012	20,000	800.00
Aumento / disminución del Capital	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2013	20,000	800.00

9.2 Superávit Acumulado

Resultados Acumulados Provenientes de la adopción por Primera Vez de la NIIF.

10. Ingresos Ordinarios

	31 DE DICIEMBRE	
	2013	2012
US DÓLARES		
Ventas tarifa 12% de IVA	21,000.00	-
Ventas tarifa 0% de IVA	-	-
	21,000.00	-

11. Costo y Gastos por su naturaleza

	31 DE DICIEMBRE	
	2013	2012
US DÓLARES		
Costo de Ventas	-	-
Gastos Generales	23,532.30	21,815.13
	23,532.30	21,815.13

INMOBILIARIA MARIA MAGALY C.A. IMALI

Notas a los Estados Financieros

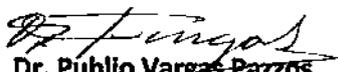
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

12. Hechos Ocurrido Después del Período sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (10 de marzo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financiero o que requieran revelación.

13. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos el 06 de mayo del 2014 con la autorización de la Gerencia de la compañía. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.


Dr. Publio Vargas Pazzos
GERENTE GENERAL


C.P.A. Candy Calcedo
CONTADORA GENERAL