

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.
POR EL AÑO 2012

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA es una Compañía Limitada constituida el 13 de enero del año 2003, iniciando sus operaciones el 13 de enero del año 2003 de acuerdo a su inscripción en el Servicio de Rentas Internas con Registro Único de Contribuyentes Sociedades No. 1791866959001, creada con el propósito de realizar la Actividad económica de Venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

INTRODUCCIÓN

El Art. 294 de la Ley de Compañías faculta al Superintendente de Compañías a determinar mediante resolución los principios contables que se aplicarán obligatoriamente en la elaboración de los balances de las compañías y entidades sujetas a su control. Mientras que el Art. 295 del mismo cuerpo legal confiere atribuciones para reglamentar la oportuna aplicación de los principios.

Las Pymes (Pequeñas y medianas empresas), forman el 95% de las empresas constituidas en el país, siendo por tanto significativa económicamente tanto en el país como en muchos países de América y del mundo, de ahí la preocupación del International Accounting Standards Board, (IASB) en desarrollar una Norma Internacional de información financiera (NIIF), para este tipo de empresas.

La definición de PYMES de acuerdo a la Superintendencia de Compañías entidad reguladora de la compañía, que mediante Resolución No. [SC.Q.ICI.CPAIFRS.11](#), del 12 de enero de 2011, entre otras cosas, resolvió que:

Declaración de conformidad:

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES
2. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales inferior a CINCO MILLONES DE DÓLARES; y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición.

Los presentes estados financieros de la compañía INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA, al 31 de diciembre 2010 constituyen los primeros estados financieros anuales de la Sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) aceptadas en el Ecuador.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA., adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero 2012, por lo cual la fecha de inicio de la transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2011. Los efectos de la transición se explican detalladamente en las notas a los estados financieros.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio 2010 preparados bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron aprobados en reunión de Directorio el 31 de marzo de 2011.

Los estados financieros correspondientes al 1 de enero 2011 preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB fueron aprobadas en reunión de Directorio el 30 de septiembre del 2011.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

1.1. BASES DE MEDICIÓN

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la sección 2 Conceptos y principios generales, y conforme a los

párrafos 2.33 – 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

Sección 30 Moneda funcional de la entidad párrafo 30.2 al 30.5

Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas regularmente. Las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

En particular las principales estimaciones de incertidumbre y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

1. Estimación de la vida útil de propiedad planta y equipo
2. Cálculo del valor razonable de la propiedad planta y equipo
3. Provisiones para cuentas incobrables
4. La vida útil de los activos intangibles
5. Las pérdidas por deterioro de determinados activos
6. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados
7. Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes
8. Las provisiones en bases a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, en otros).
9. Los costos futuros para el cierre de las instalaciones

10. Activos por impuestos diferidos
11. Valor razonable de los instrumentos financieros

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

1.3. SECCIÓN 3. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Normativa contable aplicada

Los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA., se presentan de acuerdo a lo establecido en las NIIF para las PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel SECCIÓN 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición párrafo 2.30) y SECCION 3 Presentación de Estados Financieros (Presentación razonable párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la Compañía.

Las NIIF para la PYMES establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada NIIF para las PYMES vigente en la fecha de presentación de las mismas.

b) Responsabilidad de la información:

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA., sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los Estados Financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

1.4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de la conversión de los estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a NIIF para las PYMES al 1 de enero 2011.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista y a plazo en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el balance de situación, los sobregiros se clasifican como recursos de terceros en el pasivo corriente.

Propiedad, planta y equipo (Sección 17 NIIF para las PYMES y NIC 16)

Reconocimiento y medición

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (Medición al momento de su reconocimiento párrafo 17.9) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento inicial párrafo 17.15). El costo de propiedad, planta y equipos al 1 de enero de 2011, la fecha de transición hacia NIIF, fue mantenido al costo histórico. Este costo incluye gastos de que sido atribuidos directamente a la adquisición del activo.

Los gastos financieros se activarán cuando se realicen inversiones significativas en propiedad planta y equipo, y estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho activo.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad planta y equipo posean vidas útiles diferentes entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad planta y equipo son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad planta y equipo y son reconocidas netas dentro de “otras ganancias (perdidas)” en el resultado.

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos, es reconocido su valor a resultados, las piezas importante reemplazadas en activos cualificativos serán activas en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte de la propiedad planta y equipo fluyan a INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA., y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento habitual de propiedad planta y equipo son reconocidos en el resultado cuando ocurren. Los costos de mantenimiento importantes de los activos se activarán en la medida que generen beneficios futuros a favor de la empresa y estos mantenimientos tengan un largo plazo de duración.

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos, excepto aquellos préstamos en que se incurriría para la construcción de edificaciones o maquinarias en la cual se aplicaría el tratamiento de la NIC 23 costos de los préstamos.

Depreciación y vida útiles

La depreciación será reconocida en resultados en base de línea recta, a excepción de aquellos activos que requieran otro tipo de medición de la vida útil. La vida útil de los componentes de activo se medirá en la medida que reflejen de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesarios.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

Grupo de activos:

Edificios e infraestructuras

20 años

Instalaciones	3 a 20 años
Maquinarias y equipos	3 a 35 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 a 7 años
Otros activos fijos	2 a 15 años

Activos Arrendados (sección 20 NIIF para las PYMES)

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y los riesgos que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias. La compañía no mantiene un contrato de Leasing Financiero u Operativo.

Los contratos de arrendamiento que transfieran a INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA., sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos arrendados, se clasificarán y valorizarán como arrendamientos financieros y en caso contrario se registrarán como un arrendamiento operativo.

Deterioro de los activos

Activos Financieros (Sección 11 Instrumentos financieros)

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación de los estados financieros (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro y se basará en un informe anual mediante evidencia existente.

Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

Deterioro de activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos, para determinar si existe algún indicio tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdidas de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar en su caso, el monto del castigo necesario a ser registrado. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo UGE a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa WACC de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA. empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

Provisiones (Sección 21 NIIF para las PYMES párrafo 21.4)

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- a. La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.

- b. Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación, y
- c. El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

Beneficios a los empleados (Sección 28 NIIF para las PYMES)

Una entidad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:

- a. Como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como una contribución a un fondo de beneficios para los empleados.
- b. Como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad planta y equipo, indemnizaciones por años de servicio.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Los beneficios a corto plazo a los empleados comprenden partidas tales como las siguientes:

- a. Sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social,
- b. Ausencias remuneradas a corto plazo (tales como las ausencias anuales remuneradas o las ausencias remuneradas por enfermedad), cuando se espere que tengan lugar dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios relacionados.
- c. Participaciones en ganancias e incentivos pagaderos dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes; y
- d. Beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvenciones).

Impuesto a la Renta (Sección 29 NIIF para las PYMES)

Fases en la contabilización del impuesto a las ganancias

29.3 La entidad contabilizará el impuesto a las ganancias, siguiendo las fases (a) a (i) siguientes:

- (a) Reconocerá el impuesto corriente, medido a un importe que incluya el efecto de los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales (párrafos 29.4 a 29.8)
- (b) Identificará qué activos y pasivos se esperaría que afectaran a las ganancias fiscales si se recuperasen o liquidasen por su importe en libros presente (párrafos 29.9 y 29.10)
- (c) Determinará la base fiscal, al final del periodo sobre el que se informa: Calculará cualquier diferencia temporaria, pérdida fiscal no utilizada y crédito fiscal no utilizado (párrafo 29.14)

Principio de Reconocimiento General de Impuesto Diferido

Las diferencias temporarias surgen cuando:

- (a) Existe una diferencia entre los importes en libros y las bases fiscales en el reconocimiento inicial de los activos y pasivos, o en el momento en que se crea una base fiscal para esas partidas que tienen una base fiscal pero que no se reconocen como activos y pasivos.
- (b) Existe una diferencia entre el importe en libros y la base fiscal que surge tras el reconocimiento inicial porque el ingreso o gasto se reconoce en el resultado integral o en el patrimonio de un periodo sobre el que se informa, pero se reconoce en ganancias fiscales en otro periodo diferente.
- (c) La base fiscal de un activo o pasivo cambia y el cambio no se reconocerá en el importe en libros del activo o pasivo de ningún periodo.

Capital social

El capital social está representado por participaciones. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre participaciones se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de NIC 37.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades del Grupo.

Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo.

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Ventas de servicios

Las ventas se reconocen cuando se ha transferido sustancialmente al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien y la entidad no está involucrada en el manejo de los productos asociado usualmente a la propiedad.

Las ventas se reconocen en función del precio fijado en el contrato de venta, neto de los descuentos por volumen y las devoluciones estimadas a la fecha de la venta, realizadas mediante planillas de trabajos realizados y aceptados por el cliente. Se asume que no existe un componente de financiación, dado que las ventas se realizan con un periodo medio de cobro, lo que está en línea con la práctica del mercado.

La compañía tiene en su objeto social el arrendamiento de bienes inmuebles por lo que de acuerdo a la Sección 20 de NIIF para las PYMES el arrendatario reconoce los pagos de arrendamientos bajo arrendamientos operativos en resultados de forma lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento salvo excepciones específicas (por ejemplo, cuando otra base sistemática sea representativa del patrón temporal del beneficio del usuario).

CONCEPTO:

Un arrendamiento es un acuerdo por el que el arrendador cede al arrendatario, a cambio de percibir una suma única de dinero, o una serie de pagos o cuotas, el derecho a utilizar un activo durante un periodo de tiempo determinado.

El acuerdo constituye un arrendamiento; es un contrato por el cual el arrendador (la compañía) cede al arrendatario (el tercero independiente), a cambio de percibir un pago o una serie de pagos (pagos anuales de u.m.), el derecho a utilizar un activo (el edificio) durante un periodo de tiempo determinado.

Perspectiva del arrendador

La propiedad es una propiedad de inversión. La medición de la propiedad de inversión está fuera del alcance de la Sección 20 (véase el párrafo 20.1(c)). La propiedad de inversión se contabiliza conforme a la Sección 16 Propiedades de inversión. Sin embargo, el ingreso por arrendamiento se contabiliza según lo establecido en la Sección 20. También debe presentarse la información requerida en la Sección 20.

Si un arrendamiento es un arrendamiento financiero u operativo depende de la esencia de la transacción y no de la forma del contrato. Ejemplos de situaciones que, individualmente o en combinación, normalmente llevarían a clasificar un arrendamiento como financiero, son:

- (a) El arrendamiento transfiere la propiedad del activo al arrendatario a la finalización de su plazo.
- (b) El arrendatario tiene la opción de comprar el activo a un precio que se espera sea lo suficientemente inferior al valor razonable, en el momento en que la opción sea ejercitable, para que al inicio del arrendamiento se prevea con razonable certeza que tal opción se ejercerá.
- (c) El plazo del arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo, incluso si no se transfiere la propiedad.
- (d) Al inicio del arrendamiento, el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento es al menos sustancialmente la totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- (e) Los activos arrendados son de una naturaleza tan especializada que solo el arrendatario puede utilizarlos sin realizar modificaciones importantes.

La clasificación de un arrendamiento se dará al inicio del arrendamiento y no se cambia durante su plazo, salvo que el arrendatario y el arrendador acuerden cambiar las cláusulas del arrendamiento (distintas de la simple renovación del mismo), en cuyo caso la clasificación del arrendamiento deberá ser evaluada nuevamente.

Información a revelar

Un arrendatario revelará la siguiente información para los arrendamientos operativos:

El total de pagos futuros mínimos del arrendamiento, bajo contratos de arrendamiento operativo no cancelables para cada uno de los siguientes periodos:

- (i) hasta un año;
- (ii) entre uno y cinco años; y
- (iii) más de cinco años.

(b) Los pagos por arrendamiento reconocidos como un gasto.

- (d) Una descripción general de los acuerdos de arrendamiento significativos incluyendo, por ejemplo, información sobre cuotas contingentes, opciones de renovación o

adquisición y cláusulas de revisión, subarrendamientos y restricciones impuestas por los acuerdos de arrendamiento.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo

RECONOCIMIENTO CONTABLE DE DIFERENCIAS QUE REQUIEREN AJUSTES Y DIFERENCIAS QUE NO REQUIEREN AJUSTES.

Requerirá reconocimiento contable de diferencias todas las cuentas estudiadas que existan cambios en su valor final, tales como Provisión por cuentas incobrables, reconocimiento de valor final de Propiedades como son Edificios y Terrenos. Anexo No. 1. "Ajustes efecto transición a las NIIF".

Las diferencias que no requieren ajustes numéricos son todas las cuentas contables que deberán adaptarse al nuevo plan de cuentas de acuerdo al catálogo propuesto por la Superintendencia de Compañías y a la NIIF 1: Adopción, por primera vez, de las Normas Internacionales de Información Financiera. Anexo No. 2. "Hoja de trabajo".

Objetivos

- Imagen Fiel
- Calidad de la información requerida para que los estados financieros sean útiles a los usuarios
- Mayor grado de transparencia: las NIIF se han elaborado desde la perspectiva del inversor
- Favorecer la comparabilidad de la información financiera
- Transparencia en la política monetaria y financiera
- Transparencia en la política fiscal

EXPLICACIÓN REFERENCIA TÉCNICA Y DIVULGACIONES

Nota No. 1 Política contable: Arrendamientos

En su inicio, el arrendamiento se clasifica como operativo o financiero. Los arrendamientos financieros transfieren, del arrendador al arrendatario, sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Los pagos mínimos por el arrendamiento (cuando la entidad es el arrendatario) según arrendamientos operativos se reconocen como un gasto en los resultados de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Nota No. 2 Propiedades

Toda compañía que posea bienes inmuebles y que aplique las NIIF a partir del 1 de enero de 2012, en la fecha de transición (1-01-2011) en la aplicación de la Sección 35 “Transición a las NIIF para las PYMES”, podrá medirlos a su valor razonable o re avalúo utilizando:

1. El avalúo comercial consignado en el pago del impuesto predial del año 2011
2. ó basarse en el avalúo de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

Las empresas que al 31 de diciembre del 2010 registren activos como terrenos y edificios, los mismos que de acuerdo con el párrafo 40 de la NEC 12 Propiedad, Planta y Equipo, se registraron separadamente; en caso de acogerse al avalúo comercial descrito en el párrafo precedente, para efectos de registro deben distribuir dicho avalúo de manera proporcional a los saldos registrados previamente bajo NEC.

La vida útil remanente de las edificaciones revaluadas debe establecerse considerando el periodo de tiempo por el cual se espera que dicho activo sea utilizado por la empresa, basado en la experiencia de activos semejantes.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA, ha decidido optar por el avalúo comercial consignado en el pago del impuesto predial del año 2011.

2.1. CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO REPORTADO BAJO NEC AL PATRIMONIO BAJO NIIF'S AL 1ERO DE ENERO DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2012.

Las conciliaciones que se muestran a continuación muestran la posición patrimonial de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA en aplicación a las NIIF's PyMES.

APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Estos han sido puestos en consideración a la Junta General de socios para su aprobación, luego de lo cual serán registrados definitivamente y se preparará los Informes y Estados Financieros a ser entregados a la Superintendencia de Compañías.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS AJUSTES POR CONVERSIÓN A NIIF

PATRIMONIO NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

A De acuerdo al marco conceptual de las NIIF, un activo es un recurso controlado por la empresa, resultado de hechos pasados y que representan beneficios económicos futuros, por consiguiente, todas aquellas partidas que no cumplan con esta definición deben ser retiradas de la contabilidad, así tenemos:

Se procede a reclasificar las cuentas de Propiedad, planta y equipo:

Terrenos y edificios, con NEC, solo se encontraban reconocido el costo histórico, y al revaluar el costo del activo en base al avalúo comercial entregado por el I. Municipio de Quito, reconocido en el Superávit por Revaluación de propiedad, planta y equipo.

B De acuerdo a la NIC 19, la Jubilación patronal y desahucio del trabajador se reconocen como una Obligación de Beneficios Definidos (OBD) para todos los trabajadores INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA, en aplicación a esta norma, deberá reconocer todos los beneficios de los trabajadores desde que éstos ingresan a prestar sus servicios lícitos y personales.

Los estados financieros de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA se componen de la siguiente manera:

EFFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Efectivo en bancos			

	9.502,42	8.496,68	16.611,23
	9.502,42	8.496,68	16.611,23

Al 31 de diciembre de 2012 no existían restricciones de uso sobre los saldos de disponibles en las cuentas bancarias.

ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Lo conforman:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Cientes nacionales	0,00	2.016,28	0,00
- Provisión cuentas incobrables	0,00	0,00	0,00
	0,00	2.016,28	0,00

Al momento no tiene cuentas por cobrar de ninguna naturaleza.

La compañía por su naturaleza no mantiene inventarios.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Conformado por Anticipos de Impuesto a la renta originados en retenciones recibidas por clientes.

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Activos por Impuestos Corrientes			
Crédito Tributario a favor de la empresa (IR)	106,34	9.126,24	4.357,68
			4,35
	106,34	9.126,24	7,68

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El rubro es como sigue:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
VEHICULOS	30.000,00	30.000,00	30.000,00
DEP.ACUM.PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	-24.000,00	-18.000,00	-12.000,00
	6.000,00	12.000,00	18.000,00

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	1.798.894		
TERRENOS	,23	951.779,68	951.779,68
EDIFICIOS	515.717,11	393.120,00	393.120,00
	-59.949,0		
DEP. ACUM EDIFICIOS PROPIEDAD DE INVERSIÓN	0	-45.312,00	-25.656,00
DETERIORO ACOM. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	2.254.671,3	1.299.587,6	1.319.243,
	4	8	68

Siendo el rubro de mayor importancia Propiedades de Inversión ya que los mismos de acuerdo a la Sección 20 de NIIF para las PYMES corresponden a esta clasificación.

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

Está conformado por las siguientes cuentas contables

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
PASIVO	1.263.31	1.258.595,	1.286.853,
	6,64	55	64
	16.302,1	16.787,7	
PASIVO CORRIENTE	0	6	21.953,96

		10.500,0	
CUENTAS POR PAGAR	4.950,00	0	0,00
INTERESES POR PAGAR	5.833,33	0,00	0,00
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.354,21	0,00	0,00
			2.250,3
OBLIGACIONES FISCALES	0,00	0,00	2
	3.164,5		
PROVISIONES LABORALES	6	6.287,76	18.115,18
PARTICIPACION UTILIDADES TRABAJADORES	0,00	0,00	1.588,48
	1.247.01		
PASIVO NO CORRIENTE	4,54	1.241.807,79	1.264.899,68
	500.000,	500.000,	500.000,0
PRESTAMOS POR PAGAR DEL EXTERIOR	00	00	0
PRESTAMOS SOCIOS	747.014,54	741.807,79	764.899,68

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Por la naturaleza de sus actividades, los principales riesgos que surgen de los instrumentos financieros de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA son riesgo de crédito, de liquidez, de gestión de capital los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

RIESGO CREDITICIO

La compañía no mantiene rubros importantes de instrumentos financieros medidos al costo amortizado por la naturaleza de la actividad que realiza.

RIESGO DE LIQUIDEZ

Existe la posibilidad de que la compañía no sea capaz de atender a sus compromisos de pago a corto plazo, si no se realiza el arrendamiento oportuno de las propiedades de inversión objeto de la compañía. sin embargo con una planificación adecuada la compañía se asegura de tener liquidez para cubrir sus obligaciones de corto plazo y su patrimonio.

RIESGO DE GESTIÓN DE CAPITAL

La compañía se encuentra funcionando adecuadamente dentro de los parámetros previstos por su administración.

PATRIMONIO

El patrimonio de INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA está compuesto de la siguiente manera:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
CAPITAL SOCIAL	1.000,00	29.230,00	29.230,00
CAPITAL SOCIAL	1.000,00	1.000,00	1.000,00
CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	1.000,00	1.000,00	1.000,00
APORTES DE SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	0.00	28.230,00	28.230,00
RESERVAS	969.711,66	0,00	0,00
SUPERAVIT X REVALUACIONES PROP.PLANTA.EQUIPO	969.711,66	-	-
RESULTADOS	851.964,24	355.610,85	195.870,56
UTILIDAD/PERDIDA	36.251,80	43.401,33	42.148,95
UTILIDAD/PERDIDA AÑOS ANTERIORES	43.401,33	42.148,95	35.378,00
UTILIDAD/PERDIDA AÑO ACTUAL	-7.149,53	1.272,38	6.750,95
TOTAL PATRIMONIO:	1.006.963,46	879.079,39	322.179,92

INGRESOS

Los ingresos ordinarios se resumen de la siguiente manera:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Ingresos por actividades ordinarias	66.300,00	68.727,00	53.999,00
	66.300,00	68.727,00	53.999,00

COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos al 31 de diciembre de 2012, son:

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Costos y gastos	73.749.53	66.757.38	43.409,27
	73.749.53	66.757.38	43.409,27

ADMINISTRACIÓN

La Junta General de Socios

COMPROMISOS

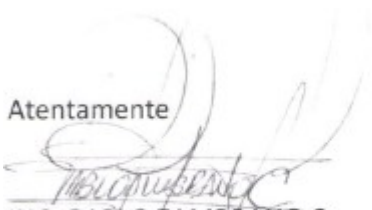
Al 31 de diciembre de 2012, INMOBILIARIA Y SERVICIOS INMODIN CIA LTDA no mantiene ningún tipo de compromiso legal ni contingencia que deba ser informada.

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros 15 de marzo de 2013 no se produjeron eventos que en opinión de la Junta General de Socios pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la Junta General de Socios el 15 de marzo de 2013.

Atentamente

ING. PABLO ZAMBRANO C
GERENTE GENERAL INMODIN CIA.LTDA.