



POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INVESTMANTA S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares americanos)

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en el Ecuador, Manta Provincia de Manabí el 11 de Junio del 2008, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta bajo las leyes Ecuatorianas, civiles, comerciales e industriales con el objeto social de dedicarse a los Negocios Inmobiliarios

La Compañía **INVESTMANTA S.A.**, tendrá una duración de Cien años desde su inscripción en el Registro mercantil, pudiendo ser ampliado o reducido por resolución de la Junta general, en mayoría que represente cuando menos las tres cuartas partes del capital social.

1.2.- BASES DE PRESENTACION:

Los presentes estados Financieros de la Empresa **INVESTMANTA S.A.**, por el período terminado al 31 de Diciembre del 2012, fueron presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF). Mientras que los estados financieros intermedios por el período terminado al 31 de Diciembre del 2011 fueron convertidos (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Empresa **INVESTMANTA S.A.**, es el **1 de enero del 2011**, para lo cual preparó su Balance de apertura bajo NIIF 1 a dicha fecha. La fecha de Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) es el 1 de Enero del 2011, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías en su resolución No.08 G.DSC:010, del 20 DE Noviembre del 2008.

Los estados financieros proforma servirán de base comparativa para los primeros estados financieros que se presenten antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Los estados financieros finales han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico y costo atribuido.

En la preparación y presentación de los estados financieros finales se han utilizado las políticas emitidas y aprobadas por la Administración de la Empresa **INVESTMANTA S.A.**, dedicada a la representación Jurídica, prestar y vender servicios y asesorías en el campo Jurídico

RESPONSABILIDAD Y ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACION:

La información contenida en estos estados financieros finales es responsabilidad de la Administración de la Empresa, que manifiesta y expresa que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB).

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las normas Internacionales de información financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afecten las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras de ingresos y gastos durante el período corriente, las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos, se refiere a la provisión para los documentos y cuentas incobrables, las hipótesis utilizadas para calcular las estimaciones por obsolescencia de inventarios, costo mercado el menor, avalúo de su propiedad planta y equipos (por adopción inicial método costo atribuido de acuerdo a las NIIF 1), la depreciación de propiedad planta y equipo, y provisión para jubilación patronal. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias a la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios.

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

Son valorizados al costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables, que no son cotizados en un mercado activo, surgen de operaciones de prestación de servicios y bienes directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta a cobrar.

Son valorizadas a su valor justo, corresponden a activos financieros no derivados que son designados como disponibles para la venta o que no estén clasificados en cualquiera de las tres categorías anteriores. Las variaciones en el valor justo es reconocido como cargo o abono otras reservas quedando pendiente su realización.

Estos activos son incluidos como activos a valor corriente con excepción de aquellos cuya realización es superior a un año, los que son presentados como activos no corrientes.

PROVISIONES:

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual, del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Las pérdidas por deterioro de operaciones continuas son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente revaluadas, donde la reevaluación fue trasladada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo al patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos excluyendo los de valor inmaterial, se realizará una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, INVESTMANTA S.A., estiman el monto recuperable. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo, desde la última vez que se reconoció como una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Ese monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no hubieses reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es

reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual, el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Al 31 de Diciembre del 2012 **INVESTMANTA S.A.**, considera que sus activos no financieros no cuentan con indicadores de deterioro que pudiesen ocasionar la creación de una pérdida por este concepto, generado principalmente a la proximidad del avalúo de su propiedad planta y equipos con fecha de Enero del 2012.

ACTIVOS FINANCIEROS:

Los activos financieros dentro del alcance NIC 39 son clasificados como activos financieros para negociar (valor justo a través de resultados) como inversiones

mantenidas hasta su vencimiento o activos financieros para la venta, según corresponda. **INVESTMANTA S.A.**, ha definido y valorizado sus activos financieros en base a las siguientes políticas:

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:

Son valorizadas al costo amortizado, corresponde a activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables y de vencimiento fijo cuya intención y capacidad es mantenerlos hasta su vencimiento. Son incluidos como activos a valor corriente con excepción de aquellos cuyo vencimiento es superior a un año, los que son presentados como activos no corrientes.

Estas inversiones en su reconocimiento inicial no son designadas como activos financieros a valor justo a través de resultados ni como disponibles para la venta u no cumplen con la definición de préstamos y cuentas por cobrar.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS:

COSTO:

Los elementos de la propiedad, planta y equipos se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra, los derechos de importación y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedad, planta y equipos son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida de valor acumula, mientras que los costos de aplicación, modernización o mejoras que represente un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia ó un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en el que se incurre.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

DEPRECIACION:

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

La depreciación de propiedad planta y equipo en construcción comienza, cuando los bienes están en condiciones de uso.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajusta si es necesario, en cada cierre de balance, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

DETERIORO DE ACTIVOS NO FINANCIEROS:

INVESTMANTA S.A., evalúan periódicamente si existen indicadores que algunos de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen esos indicadores, se realiza una estimación al monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de ventas y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable.

Al evaluar en valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que reflejan las evaluaciones actuales de mercado, del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costo de ventas, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las diferencias en las depreciaciones indicadas anteriormente, formaran parte de las conciliaciones tributarias del impuesto a la renta de cada año, hasta que el valor del activo expire.

BENEFICIO A EMPLEADOS:

Jubilación Patronal: se realizara la provisión de jubilación patronal por el total de empleados de la compañía, en base al estudio actuarial realizado, bajo NIC 19, según el perito calificado por la Superintendencia de compañías.

Desahucio: es política de nuestra compañía, realizar el pago de desahucio cuando el empleado ha cumplido con todos los parámetros y lineamientos establecidos por la ley laboral Ecuatoriana, caso contrario, no se realizara el mencionado desembolso por tal razón, la compañía no cuenta con todos los argumentos y elementos de juicio que le permitan determinar si este beneficio posee una alta probabilidad de pago y por ende la no provisión de este beneficio a empleados.

MONEDA FUNCIONAL:

Los Estados Financieros son presentados en dólares, que es la moneda funcional y de presentación de **INVESTMANTA S.A.**.

ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION:

INVESTMANTA S.A., en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No.08 G.DEC.010 del 20 de Noviembre del 2008 y por encontrarse adicionalmente sujeta y regulada por

la ley de mercados de valores, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, con un periodo de transición que comprende desde Enero al 31 de Diciembre del 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

2.- PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES.

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a las NIC Y NIIF de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.1. Bases de presentación

La compañía prepara sus estados financieros transparentes y comparables, que suministre un punto de partida adecuado de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad (nic), preparados por las regulaciones emitidas por la Superintendencia de compañía RESOLUCION No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008) y disposiciones legales establecidas en el Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia. Las principales diferencias entre estas normas y los principios contables generalmente aceptados se describen a continuación:

2.2. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos operacionales procedentes de ventas de servicios y Asesorías legales se reconocen cuando se entrega o culmina el servicio . Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos, rebajas e impuestos

Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

Ingresos por prestación de servicios:

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Dividendos:

Los ingresos son reconocidos cuando el derecho de **INVESTMANTA S.A.**, de recibir el pago queda establecido.

2.3. Costos por Intereses- Préstamos.

Todos los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo apto, se capitalizan durante el periodo de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende, los intereses por préstamos se reconocerán como gastos en el resultado del periodo en el que se incurren.

2.4. Impuestos a las Ganancias.

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año, calculado a partir

de la conciliación tributaria de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 37), la utilidad después de participación a trabajadores está gravada a la tasa del 24%, en donde se podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales para las empresas que reinviertan sus utilidades durante el siguiente año. Así mismo los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales, están sujetos a retención adicional. Se cancelará en su totalidad el impuesto a la renta si lo hubiere.

2.5. Propiedades, Planta y Equipos.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada, están registrados al costo histórico. La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la

duración de su vida útil y la técnica contable. La depreciación es calculada en base al Artículo 24 del Reglamento de Aplicación de la L.O.R.T.I., considerando la vida útil estimada del activo de la compañía.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.6. Activos Intangibles.

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizara de acuerdo a su vida útil, pero si no se logra determinar esta vida útil, nos regularemos de acuerdo a la NIC 38 (p.107 a 110) que establece que un activo fijo intangible con una vida útil indefinida no se amortiza, esto basado en la base contractual del derecho de uso. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Cuando un activo no cumple la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna, por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido.

2.7. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como operativos si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. En concordancia a esta política la empresa mantiene un arrendamiento operativo y las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento. Los pagos del arrendamiento se reconocen al gasto y reducción de la obligación del arrendamiento.

2.8. Inventarios.

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio.

2.9. Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

2.10. Acreedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Si hubiere importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólar) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

2.11. Beneficios a los Empleados.

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el Código del Trabajo en cuanto al Decimo Tercero y Decimo Cuarto Sueldo, pago de Vacaciones, pago de Fondos de Reserva y Pago del Aporte Patronal al IESS, y el pago de utilidades a el personal a tiempo completo. El costo y los beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

2.12. Flujo de Efectivo y Estado de Cambio en el Patrimonio.

La Compañía tiene 8 años de operaciones y presenta al cierre del 2011 la elaboración del estado de flujo de efectivo en base a NIIF, la compañía registra todos los valores para el efecto, tanto Operacional, de Inversión como de financiamiento; como también la Evolución del Patrimonio en base a lo que dispone las, NIC 1 Y NIIF en lo que refiere a los Componentes de los estados financieros.

2.13. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor menores a 3 meses.

3.- NOTAS EXPLICATIVAS.

3.1. Caja – Bancos.

	2011	2012
Caja en Efectivo	\$ 5.009.15	\$ 252.92
Cheques Posfechados (menores 30 días)	\$ 0.00	\$ 0.00
Bancos	\$ 0.00	\$ 0.00
	<u>\$ 5.009.15</u>	<u>\$ 252.92</u>

3.2. Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.

Los saldos de clientes al 31 de diciembre del 2012, se integran como sigue:

	2011	2012
Deudores Comerciales	\$ 0.00	\$ 0.00
Anticipos a Proveedores	\$ 0.00	\$ 0.00
Deudores no Comerciales	1.882.16	5.155.33
Ctas x Cobrar(Proyecto)	286.018.64	\$ 25.500.00
	<u>\$287.900.80</u>	<u>\$ 30.655.33</u>

	2011	2012
ACTIVOS FIJOS		
Terrenos(construcción)	\$484.564.00	\$ 551.798.50
Propiedad Planta y Equip.	\$ 20.221.07	\$ 20.221.07
Depreciacion acumula.	-2.410.57	-5.647.12
<u>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</u>		
Gastos Preoperacionales	14.406.36	0.00

3.3. Acreedores Comerciales.

	2011	2012
Proveedores Comerciales	\$ 17.007.01	\$ 6.380,95
Prestamos de accionistas	229.691.94	0.00
Acreedores no Comerciales	6.122.26	6.728.38
Obligaciones Cia Relacionada.	545.302.45	3.430.77
Otras Obligaciones no Fin.	0.00	0.00
	<u>\$ 798.123.66</u>	<u>\$ 16.540,10</u>

3.4. Capital en acciones.

Los saldos a 31 de diciembre del 2012 comprenden 800. acciones ordinarias con un valor nominal de 1,00 dólar completamente suscritas.

3.5. Aportes a Futuras capitalizaciones.

Los saldos a 31 de diciembre del 2012 se transfirieron las acreencias de Préstamos accionistas y compañía relacionada \$1.024.810.00, quedando un saldo final de \$ 1.054.810.00, para atomizar la pérdida que ocasionó el fracaso del proyecto inmobiliario V&A TOWER, en el ejercicio fiscal 2012

3.6. Pérdidas acumuladas.

Los saldos al 31 de Diciembre del 2012. Presenta las siguientes Pérdidas Acumuladas de \$ -19.232.85

	2011	2012
Pérdidas acumuladas	\$ -591.18	\$ -18.641.67

3.7. Resultados del Ejercicio.

Los saldos al 31 de Diciembre del 2012. Presenta las siguientes Resultados Del ejercicio

	2011	2012
Perdida del Ejercicio	-	\$ -455.636.55

3.8. Ingresos no Operacionales.

Los ingresos no operacionales comprenden intereses bancarios ganados por un valor de \$ 0.21

4.- ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES.

Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía no mantiene activos y pasivos y/o Pasivos contingentes con terceros

5.- OTRAS REVELACIONES.

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no Descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros

6.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2012 y a la fecha de preparación de este informe (Junio 30 Del 2013), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, Deban ser revelados y/o ajustados.

7.- SITUACIÓN TRIBUTARIA.

La compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el ejercicio económico del 2011.

8.- SITUACIÓN GENERAL

La Compañía **INVESTMANTA S.A.**, es una empresa que inició sus operaciones comerciales el 24 de Julio del 2008 por lo que se encuentra en constante mejoramiento continuo de sus sistemas, contables y financieros. Está dentro de las metas de la compañía, el manejarse mediante un esquema de presupuesto, centro de costos optimización y mejoría de sus recursos, y lograr de ésta manera una eficiencia y eficacia que vaya en beneficio de los accionistas y de los empleados en general u clientes externos. Para el próximo año se va a retomar la ejecución de un proyecto Inmobiliario más factible económicamente y con socios estratégicos conocedores de los negocios inmobiliarios y ejecutarlos a través de Fideicomisos Inmobiliarios, para recuperar la pérdida del ejercicio fiscal del 2012.

9.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación.



ECON. DAVID GOROZABEL BARRETO
GERENTE GENERAL



ING.COM.VENANCIO VELOZ REYES
CONTADOR