

INMOBILIARIA MALECON CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.- Fue constituida el 7 de septiembre de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de marzo de 1980 en la ciudad de Guayaquil como INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE (INMALECO) C.A. Posteriormente mediante escritura publica del 5 de marzo de mil novecientos ochenta cambio su denominación a la actual.

El objeto social principal de la compañía es la actividad de la construcción de edificios, viviendas en general, urbanizaciones, condominios, conjuntos residenciales.

Su domicilio fiscal actual es Km 16 via a la costa parroquia Chongón, cantón Guayaquil provincia del Guayas. Mantiene asignado por el Servicio de rentas internas, el registro Único de contribuyentes No. 0990440840001.

Con fecha abril 5 del 2013, En Junta General Universal de Accionistas se procedió con la aprobación de los Estados Financieros para el ejercicio económico 2012.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Tal como es requerido por la NIIF no. 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, los estados financieros adjuntos de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 (periodo de transición), han sido ajustados al 1 de enero del 2012 a NIIF, con el propósito de ser utilizados exclusivamente en el proceso de aplicación de las NIIF para los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y puedan constituir ambos periodos una base comparativa uniforme. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, reportados a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y Servicio de Rentas Internas (SRI), fueron preparados de acuerdo con las NIIF.

Base de presentación.- los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles) en julio 2009. Las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del comité de interpretaciones (CINIIF Y SIC por sus siglas en ingles). Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), sin embargo al 1 de enero del 2012, los mismo fueron ajustados de acuerdo a lo dispuesto por la entidad de control.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la elaboración de los estados financieros, se mencionan a continuación:

Moneda funcional.- los estados financieros adjuntos de la compañía están expresados en dólares de los Estados Unidos de América moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico es el dólar de los Estados Unidos de América

Efectivo y bancos.- Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses.

Cuentas por cobrar comerciales.- están registradas desde inicio a su valor de transacción, procediéndose con posterioridad a reconocer con cargo a resultados del año una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueda llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar (clientes) en base a una evaluación por parte de la gerencia y de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes

Propiedad, Planta y Equipo.- Son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro del valor.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades, planta y equipos netos son las siguientes:

Edificio e instalaciones	5%
Maquinaria y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	10%
Equipos de computación	33%

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar son pasivos financieros que no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

Aporte de clientes: Se registraran los aportes o anticipos de los clientes que hayan suscrito contratos por compra de bienes inmuebles. Y una vez que se realice la cancelación total y se proceda a la entrega del bien adquirido se debitara de esta cuenta y se acreditara en la cuenta de resultados respectiva.

Fondos de garantía: La compañía realizara contratos por obra cierta en actividades de pintura, carpintería, gasfitería, cerrajería, etc. en los cuales se pagara por avance de obra y para garantizar de estos trabajos se retendrá el 5% como fondo de garantía en cada pago, estos valores se devolverán una vez concluido y verificado el trabajo contratado

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- se origina por ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF Y cuyos efectos se contabilizaron a partir de enero 1 del 2012. De conformidad con lo establecido en la resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la superintendencia de compañía el 09 de septiembre del 2011 y publicada en el registro oficial n-566 del octubre 28 del 2011 los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera “NIIF” completas y de la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF PARA LAS pymes), en lo que corresponda y que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados subcuenta “resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las perdidas acumuladas y las de ultimo ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber perdidas: o devuelto en el caso de liquidación de la compañía

Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas. Los ingresos procedentes de las ventas de bienes se registran en el momento en que los riesgos y beneficios inherentes de la propiedad han sido transferidos.

Reconocimiento de los costos y gasto.- Los gastos se reconocen en las Cuentas de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía

Participación de los trabajadores en las utilidades.- la compañía reconoce en cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el código de trabajo de la República del Ecuador.

Impuesto a la Renta.- la provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será el 23% sobre las utilidades gravables. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, Se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicara en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente

Uso de estimaciones.- la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>Dólares</u>
Caja General	\$ 82.05
Caja Chica	200,00
Bancos	54.782,44
Total	<u>55.064,49</u>

Caja General y Caja Chica: Se mantienen estas cuentas para gastos menores que no requieren la emisión de cheques.

Bancos.- al 31 de diciembre del 2012, corresponde al saldo disponible que se mantiene en la cuenta corriente No. 02006087171 del Banco Prohubanco los cuales están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe restricción que limite su uso

4. Activos financieros, neto

Al 31 de diciembre del 2012, un detalle es el siguiente:

	<u>Dólares</u>
Clientes	279.412,26
Otros	21.033,64
Subtotal	<u>300.445,90</u>

NOTA: No se realizó la provisión de cuentas incobrables por que no lo ameritaba.

CLIENTES

(Dólares)

Al 30 de dic./12 se emitió factura # 1504 por terminación de contrato de construcción de la cede de CRIEEL por:	693.962,76
CRIEEL nos entrego como parte de pago un terreno por	(-)414.550,50
Pendiente por cobrar al 31/12/2012	279.412,26

De acuerdo al contrato con el CRIEEL, este saldo también se cancelara con la entrega de terrenos en la Urbanización Vicrieelsa lo cual se estima que se legalice este año.

CLIENTES NO RELACIONADOS

(Dólares)

RAMÓN Ramírez (Anticipo a Liquidación)	500,00
Amgrucia S.A (Anticipo Compra Ascensor Amalfis)	7.480,00

7.980,00

OTROS

(Dólares)

Anticipo a Constructor	5.505,00
Anticipo a proveedores	5.348,64
Otros	2.200,00
	<u>13.053,64</u>

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

(Dólares)

Anticipo Impuesto a la renta 2012	4.255.27
1er Anticipo	2127.63
2do Anticipo	2127.64

5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Descripción	Saldos al 01/01/12	Adiciones	Transferencias	Ajustes Reclasificación	Revalúo	Saldo al 31/12/12
Edificios	7941,49		-7941,49			0
Muebles	945,16		-118,56	170,96		997,56
Equipos	7478,79					7478,79
Equipos de Computación	1754,82		-1220			534,82
Enseres	170,96		-170,96			0
COSTO	18291,22		-1509,52	170,96		9011,17
Deprec. Acum.	-9238		5979,5			-3258,5
TOTAL	9053,22		5979,5			5752,67

NOTA:

Al 1/01/2012 se dio de baja \$118.56 por error en aplicación de cuenta ya que este valor se refería a compras de alambres, se procedió a trasladarlos a CRIEEL.

Se mantenía por separados en el plan de cuentas: La cuenta "Mueble" y la cuenta "Enseres" por lo que se transfirió el saldo de la cuenta enseres a la cuenta muebles y se hizo una sola cuenta "Muebles y Enseres".

Se dio de baja a 2 computadoras que se adquirieron en el 2008 por \$1220 que se encontraban a la fecha totalmente depreciada y obsoleta.

La cuenta Edificios se Transfirió a la cuenta propiedades de inversión.

PROPIEDADES DE INVERSION

TERRENOS

(Dólares)

Torres del Rio	414.550,50
Lomas de Urdesa	106.168,27
Playas	8.800,00
	<u>\$529.518,77</u>

EDIFICIOS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

(Dólares)

CRIEEL	750,00
Amalfis-Puerto Azul	442.697,74
Edificio Galliope-Playas	10.712,38
Torres de Rio	24.571,55
	<u>478.731,67</u>

EDIFICIOS TERMINADOS

(Dólares)

Edif. Malecón-Almacén	77.812,30
Edif. Malecón-Bodega	24.597,23
Edif. Malecón-1er piso	28.376,37
	<hr/>
	130.785,90

NOTA: Se procedió a realizar la revalorización de estos 3 bienes inmuebles tomando como referencia el avalúo municipal, cuya revalorización es \$ 126545.57 valor que se acredita a la cuenta 30603 Resultados Acumulados por adopción primera vez NIIF.

6. PASIVO CORRIENTE**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

(Dólares)

Cuentas por pagar locales	72.142.92
Aportes por compras departamentos Edif. Amalfis	291.023.04
	<hr/>
	363.165.96

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**

(Dólares)

Retenciones a la fuente	2330.26
Retenciones al valor Agregado (IVA)	3035.73
Iva Recibido	16066.02
Impuesto a la Renta del ejercicio	6960.32
	<hr/>
	28392.33

CON EL IESS

(Dólares)

Aporte al IESS	1.542.90
----------------	----------

BENEFICIOS SOCIALES

(Dólares)

Decimo Tercer Sueldo	430,33
Decimo cuarto sueldo	2.901,02
15% Participación trabajadores	4.446,26
	<hr/>
	7.777,61

NOTAS:

BENEFICIOS SOCIALES

Durante el año 2012 el movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

Saldo al Inicio del Periodo	2092.07
(+)Provisiones	9646.59

(-) Pago	<u>3961.05</u>
Saldo Al Final del periodo	7767.61

JUBILACION PATRONAL

Al 31 de diciembre del 2012 las provisiones son:

Jubilación Patronal	2681.00
Desahucio	<u>603.00</u>
	3284.00

NOTA:

Se realizaron los cálculos actuariales para la jubilación patronal y bonificación por desahucio de 16 trabajadores según NIC 19 beneficios a los empleados.

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

(Dólares)

Ing. Erwin Velasco	922.128,73
--------------------	------------

NOTA:

El saldo de esta cuenta corresponde a los aportes entregados por el Ing. Erwin Velasco Izquierdo para la construcción de la sede del CRIELL ya terminada y del edificio Amalfis que esta en construcción.

7. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2012, esta representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una que totalizan US\$10.000,00 las cuales están pagadas en su totalidad.

8. UTILIDAD BASICA POR ACCION

Ha sido calculada según los criterios indicados en la nota 2, la utilidad básica por acción común resulta como sigue:

	Dólares
Utilidad neta del ejercicio	\$16.411,61
Acciones comunes	<u>10.000,00</u>
Utilidad básica por acción (Utilidad neta del ejer/Acc.)	<u>1.64</u>

9. INGRESOS

(Dólares)

Ventas	619.609,61
Otros Ingresos	200,00
	<hr/>
	619.809,61
	<hr/>

NOTA:

Al 20 de Diciembre se emitió la factura #1504 por \$619.609.61 por el valor del contrato de construcción de la sede social del CRIEEL en la ciudadela Vernaza Norte de la ciudad de Guayaquil. Según liquidación final suscrita por las partes quienes aprobaron el documento aceptando la liquidación definitiva.

El 6 de septiembre del 2012 se emitió factura por construcción de una pared de cerramiento por el valor de \$200,00.

10. COSTOS DE VENTAS Y GASTOS

COSTO DE VENTAS

(Dólares)

Costo de materiales y mano de obra		491772.86
GANANCIA BRUTA		128036.75
Gastos de Ventas	814.56	
Gastos Administrativos	97558.33	
Gastos Financieros	22.16	98395.05
UTILIDAD DEL EJERCICIO		29641.70
15% Participación Trabajadores		4446.26
UTILIDAD ANTES DE IMP. ALA RENTA		25195.45
(+) Gastos no deducibles		
Jubilación Patronal	2681.00	
Interés y multas	259.35	
Otros Gastos no deducibles	2126.49	5066.84
Utilidad Gravable		30262.29
Impuesto a la Renta		6960.32

11.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF

La compañía INMOBILIARIA MALECON NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A. procedió a cumplir una disposición expresa de la superintendencia de compañías y adopto las NIIF y los efectos monetarios originados por tal decisión, se contabilizaron en los registros financieros el 1 de diciembre del 2011 a los efectos identificados como parte de la aplicación de la NIIF 1 (adopción por primera vez las NIIF) ha resultado en un cambio en el valor razonable de sus propiedades, planta y equipos.

La compañía adopto las siguientes normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente

de las mismas publicada en la pagina WEB del consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB por sus siglas en ingles). Un detalle es el siguiente:

- Nic1 (Presentación de estados financieros)
- Nic7 (Estados de flujo de efectivo)
- Nic8 (Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores)
- Nic16 (Propiedad, planta y equipos) y NIC 36 (deterioro en el valor de los activos)
- Nic18 (ingresos ordinarios)
- Nic19 (Beneficios a los trabajadores)
- Nic24 (Información a revelar sobre partes relacionadas)
- Nic 33 (Ganancia por acción)
- NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- NIIF 8 (Segmentos de operación)
- NIIF 9 (Instrumentos financieros)