

**INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE  
INMOLE C.A.**

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVA A LOS ESTADOS  
FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.**

**(Expresado en dólares americanos)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL.**

**LA EMPRESA INMOBILIARIA MALECÓN NUMERO CUATROCIENTOS DOCE INMOLE C.A.**, se constituyó en la ciudad de Guayaquil, el 7 de Septiembre de 1979, ante el Notario Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de Garcia; ha sido aprobada por la Superintendencia de Compañía mediante Resolución N° 10862 del 6 de Diciembre 1979 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil con el N° 1019 del el 20 Febrero 1980 con el Registro Único de Contribuyente N° 0990440840001. Ubicada en Km.16 Vía a la Costa. Con fecha 28 de Julio de 2009 en la Notaría Vigésimo Cuarta del Cantón Guayaquil antes el Notario Dr. J. Antonio Haz Quevedo se hace aumento de capital y reforma de estatutos sociales de la Compañía. Con fecha 6 de Octubre del 2009 con la Resolución SC-IJ-DJC-G-09005848, dictada el 24 de Septiembre del 2009 por el Subdirector Jurídico de Compañía de la Intendencia de Guayaquil Ab. Juan Antonio Brando Álvarez quedo inscrita el aumento de capital y las respectiva reforma de estatutos.

La Compañía tiene el objeto social es dedicarse al arrendamiento de bienes inmuebles, construcción de edificios, vivienda en general, urbanizaciones, condominios, venta al por mayor y menor de materiales y equipos para la construcción, elaboraciones de proyectos de desarrollo urbano y rural y actividades de fiscalización de obras civiles.

**2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES ADOPTADAS POR LA EMPRESA**

*Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), indicada en la Resolución N° 08.G.DSC.010 de 20 de Noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañía estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujeto a su control y vigilancia de la misma se establece que se aplicarán a partir del 1 de Enero del 2010,2011,2012 y el período de transición para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se establece como el año 2009, 2010, y 2011, por lo cual como parte del mismo proceso, se debe elaborar en forma obligatoria un cronograma de implantación de las norma (NIIF) hasta Marzo del 2009, 2010, 2011, 2012, el cual deberá ser aprobado por la Junta General de Accionista.*

La compañía tiene la obligatoriedad de aplicar las NIIF a partir del 1 de Enero del 2012 siendo el 2011 el año de transición. También se ha aplicado las disposiciones legales prescritas o permitida por el Servicio de Rentas Interna.

### **3. OPERACIONES.**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados como negocios en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Están presentados en unidades monetarias de dólares americanos. El objetivo de los estados financieros de una pequeña o mediana entidad es proporcionar información sobre la **situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo y el estado de cambio en el patrimonio** de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de la información.

Los estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia: dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos confiados.

#### **3.1 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes, se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociadas con la venta cobrada por cuenta del gobierno del país.

#### **3.2 COSTOS POR PRÉSTAMOS**

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

#### **3.3 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS**

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes.

#### **3.4 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada aplicando el método de línea. En la depreciación de las propiedades, planta y equipos se utilizar porcentaje, autorizar por el Servicio de Rentas Interna.

*Si existe algún indicio de que ha producido un cambio significativo en la 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.*

<i>Inmuebles (excepto terrenos</i>	<i>5% anual</i>
<i>Instalación, maquinarias, equipos y muebles</i>	<i>10% anual</i>
<i>Vehículos, equipos de transporte y equipos camineros móvil</i>	<i>20% anual</i>
<i>Equipos de cómputo y software</i>	<i>33%</i>

### **3.5 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS**

*En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipos, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimados y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultado.*

*De la misma forma similar se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios.*

*Si una partida de inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de determinación y venta y se reconocen inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.*

### **3.6 INVENTARIOS**

*Los inventarios se expresan al costo y el precio de venta menos los costos de terminación para la venta cuando el producto está deteriorado. El costo se calcula aplicado el método promedio que permito nuestra leyes fiscales.*

### **3.7 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.**

*La mayoría de las ventas se realizar con condiciones de crédito normales y los importe 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 amortizado 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.*

*Los acreedores comerciales se dan mismo tratamiento. Si es de otra moneda extranjera se aplica la tasa de cambio vigente. La ganancia o la perdida se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.*

### **3.8 SOBREGIROS Y PRÉSTAMOS BANCARIOS**

*Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método de interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.*

### **3.9 RESERVA LEGAL**

*La Ley de Compañía requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumento de capital.*

### **3.10 PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL**

*El Código de Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. El código también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio.*

### **3.11 PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES**

*La compañía reconoce con 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 del país.*

### **3.12 IMPUESTOS LA RENTA**

*La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante una tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables del ejercicio y cargadas al resultado del año. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta será del 23% en 2012 y 22% en el año 2013. También la empresa puede hacer reinversiones por el sujeto pasivo hasta 31 de Diciembre del año siguientes.*

### **3.13 CUENTAS POR COBRAR**

*El art.10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, determina "Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en*

*dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total." Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales de acuerdo al mercado y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.*

### **3.14 PARTES RELACIONADAS**

*Para efectos tributarios se consideraran partes relacionada a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente, en la dirección, administrativa, control o capital de estas.*

### **3.15 INGRESOS DE LAS EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN**

*Las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa.*

*Cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de obra terminada y el sistema de porcentaje de terminación, pero adoptado un sistema no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.*

*De acuerdo a NIC N° 11 indica que la norma en su actualización solo permite el uso del método de avance de obra, es decir que cuando hay cobros como anticipos de clientes o adelantos para la construcción estos deben acumularse en el pasivo y los costos generados en la construcción deben contabilizarse en el activo, una vez que se llega al cierre del fin de año se deberá estimar con suficiente fiabilidad el avance de obra y reconocer estos ingresos y costos para el estado de resultados.*

### **3.16 LAS DIFERENCIAS TEMPORARIAS NIC N°12**

*Son las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo en el estado de situación financiera y su base fiscal. Las diferencias temporarias pueden ser:*

- Diferencias temporarias imponible, que son aquellas diferencias temporarias que da lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia o pérdida fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.*
- Diferencias temporarias deducibles, que son aquellas diferencias temporarias que dan lugar a cantidades que son deducibles al determinar la ganancia o pérdida fiscal correspondiente a periodos futuros, cuando el importe en libros del activo sea recuperado o el del pasivo sea liquidado.*

#### 4. NOTAS EXPLICATIVAS

##### 4.1 CAJA – BANCOS

Estos valores fueron confirmados con las conciliaciones bancarias y cuadrado con el estado de flujo de efectivo como podrán observar.

<b>CAJA-BANCOS</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2.012</b>	<b>2013</b>
Caja	282	82
Banco Internacional		1.000
Banco Produbanco	54.782	58.531
<b>TOTAL</b>	<b>55.064</b>	<b>59.613</b>

##### 4.2 CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA.

Son los valores que los clientes adeudan a la empresa por la compra efectuada durante el presente periodo. No genera ningún interés. La cuentas por cobrar no se ha hecho ninguna provisión debido que la empresa no ha tenido ingreso.

<b>CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA</b>		
<b>Al 31 de Diciembre del 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Crieel	279.412	279.412
Ramón Ramirez	500	
Amgrucia S.A.	7.480	
anticpos Proveedores	2.599	
Novacero S.A.	2.749	
Deudores Varios	2.200	
<b>TOTAL</b>	<b>294.941</b>	<b>279.412</b>

#### 4.3 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA

Esta cuentas no se cobra ningún interés y es de corto plazo y se liquida en el ejercicio económico del año 2014.

<b>CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA</b>		
<b>Al 31 de Diciembre del 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Mariela Velasco		836
Julio PARRALES		20
Ing. Humberto Grunauer		100
Arq. Julio Montanel		780
Anticipo Quincena		1.465
<b>TOTAL</b>		<b>3.201</b>

#### 4.4 OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA LOCALES

Son tercera persona que debe a la empresa no genera interés y se liquida en el periodo.

<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADA</b>		
<b>Al 31 de Diciembre del 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Carlos Paredes		27.000
Winer Cedeño		5.947
Cirilo Panchana		12.280
Merolacsa S.A.		18.001
Carriel y Asociados S.A.		1.500
Hugo Cruel		1.322
Cruz Zamora		500
Julio Saad		400
Acero Ecuat. S.A.		4.331
Kiwi		903
Susana Romero		924
Ing. Carlos Yagual	3.210	
Rafael Yagual	2.175	
Martin Franco	120	
<b>TOTAL</b>	<b>5.505</b>	<b>73.108</b>

#### **4.5 CRÉDITO TRIBUTARIO DE LA RENTA**

*Son los valores que tiene la empresa a su favor, del pago anticipado y la retención en las fuentes. Estos valores se cruzan con los impuestos que se genera al fin de año con resultado que tenga la empresa en la operación del negocio.*

<b>CREDITO TRIBUTARIO RENTA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Credito Impuestos a la Renta	4.255	8.805
<b>TOTAL</b>	<b>4.255</b>	<b>8.805</b>

#### **4.6 INMUEBLES**

*Son inversiones en inmuebles que ha sido terminado.*

<b>INMUEBLE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Edif. Malecon - Almacen	77.812	77.927
Edif. Malecon - Bodega	24.597	24.730
Edif Malecon- Primer Piso	28.376	28.737
<b>TOTAL</b>	<b>130.786</b>	<b>131.394</b>

#### 4.7 ACTIVO FIJO

*El activo que tiene la empresa a la fecha indicada se aplicó el porcentaje que indica la Ley del Régimen Tributario y su reglamento. La depreciación se carga a gastos a lo largo de su vida útil estimada, aplicado el método lineal en los porcentajes indicados en cada rubro. F.*

<b>ACTIVO FIJO</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Muebles Enseres	998	2.468
Maquinaria y Equipos	7.479	7.479
Equipos de Computación	535	3.059
(-)Depreciación Acumulada	-3.259	-4.568
<b>TOTAL NETO</b>	<b>5.753</b>	<b>8.437</b>

#### 4.8 TERRENOS

*Compra de terrenos para futura obra.*

<b>TERRENOS</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2.012</b>	<b>2013</b>
Torres del Rio Vicrieelsa	414.551	418.346
Amalfis-Pto. Azul		194.180
Lomas de Urdesa	106.168	106.746
Terrenos Galliolpe	8.800	8.840
<b>TOTAL</b>	<b>529.519</b>	<b>728.111</b>

#### 4.9 OBRA EN PROCESO

La empresa tiene invertido en una obra de construcción está planificado terminar en el año 2014 y vender los departamento y oficina.

<b>OBRA EN PROCESO</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Obra en Proceso	478.732	1.245.398
<b>TOTAL</b>	<b>478.732</b>	<b>1.245.398</b>

#### 4.10 CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADO LOCALES

Son valores que la empresa debe a los proveedores locales no genera intereses se liquida durante el ejercicio económico.

<b>CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADO LOCAL</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Fondo de Garantia	423	
Fernando Cardenas-Inm	29.000	
Fernando Cardenas-Aldora	19.604	
Moderna C. Ltda	3.000	
Evisa S.A.	3.875	3.749
Arq. Pedro Velez	3.750	
Luis Rodriguez	2.886	
Ace Seguro	403	
Seguridad 2000	4.999	
Acreedores Varios	4.203	16.281
<b>TOTAL</b>	<b>72.143</b>	<b>20.031</b>

#### 4.11 ANTICIPOS DE CLIENTES.

Son valores que se liquida durante cuando se entregue la obra y se firme el contrato. No genera intereses para la empresa.

<b>ANTICIPOS DE CLIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Jose A. Feraud	48.500	58.340
David Nahon	215.000	215.000
Mercedes Morales	1.000	30.279
Jose Orellana Rodriguez	7.000	24.870
Katerine Chiluzia G.	2.000	30.510
Insubria S.A	5.000	28.356
Christian Melo	2.000	27.802
Fernando Cardenas		48.604
Klaus Nottbohm C.		116.000
Veronica Salazar		24.000
Dr. Jorge Icaza G.		28.940
Jorge Guaman		34.386
Leontina de Cabanilla		85.000
M. Fernanda Rumbea	10.523	21.569
<b>TOTAL</b>	<b>291.023</b>	<b>773.655</b>

#### 4.12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIÓN FINANCIERA

Son préstamos que la empresa tiene y dinero fue invertido en las obra en proceso. Genera intereses y es de corto plazo.

<b>OBLIG. INSTITUCIÓN. FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Produbanco	-	500.000
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>500.000</b>

#### **4.13 OBLIGACIONES CON SEGURIDAD SOCIAL**

*Son valores que se liquida todos los meses genera intereses si no se cumple el pago en la fecha indicada.*

<b>OBLIGACIONES SEGURIDAD SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Aporte al IESS	1.543	4.485
Prestamos al IESS		23
<b>TOTAL</b>	<b>1.543</b>	<b>4.509</b>

#### **4.14 OBLIGACIONES TRIBUTARIA**

*Estos valores se liquidan durante el ejercicio económico, como negocios en marcha.*

<b>OBLIGACIONES TRIBUTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Servicio de Renta Interna	28.393	2.463
<b>TOTAL</b>	<b>28.393</b>	<b>2.463</b>

#### **4.15 OBLIGACIONES CON EMPLEADOS**

*Son obligaciones que tiene la empresa con los empleados son liquidado durante el ejercicio económico.*

<b>OBLIGACIONES CON EMPLEADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Decimo Tercer Sueldos	430	230
Decimo Cuarto Sueldos	2.901	1.413
Multa		296
Jubilación Patronal	2.681	3.770
Desahucio	602	695
Participación de Empleados	4.446	
<b>TOTAL</b>	<b>11.061</b>	<b>6.403</b>

#### **4.16 PASIVO A LARGO PLAZO**

*Son valores a largo plazo que genera interés.*

<b>PASIVO A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		
	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Erwin Velasco	922.129	1.053.156
<b>TOTAL</b>	<b>922.129</b>	<b>1.053.156</b>

#### 4.17 PATRIMONIO

La empresa tiene su patrimonio compuesto con el capital social más la reserva legal y utilidades de años anteriores como se puede observar en el desglose.

PATRIMONIO		
	2012	2013
Capital Social	10.000	10.000
Aporte para Futura Capitalización	1.000	
Reserva Legal	4.925	4.925
Otras Reserva	10.430	10.431
Utilidades Años Anteriores	10.436	26.847
Result. Acumul por Primera vez NIF	125.060	125.060
Utilidades Presente Ejercicio	16.412	
<b>TOTAL</b>	<b>178.263</b>	<b>177.263</b>

## **5 SITUACIÓN FISCAL**

*La compañía no sido objeto de revisiones por parte del Servicio de Rentas Internas y la administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serían significativas.*

## **6 EVENTOS SUBSECUENTES**

*A la fecha de la emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dicho estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.*

## **7 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

*Los estados financieros fueron aprobados por los accionistas el 28 de Marzo del 2014 y el informe de auditoría externa .30 de Junio del 2014*