

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS**  
*(Expresados en dólares)*

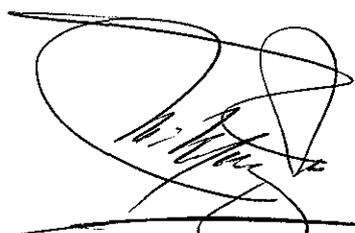
Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo	6	18,950	20,175	67,539
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	7	-	512	31,547
Otras cuentas por cobrar	8	122	360	669
Inventarios	9	525,363	271,470	56,827
Servicios y otros pagos anticipados	10	39,511	1,200	-
Activos por impuestos corrientes	11	49,078	34,936	26,837
<b>Total Activos corrientes</b>		<b>633,024</b>	<b>328,653</b>	<b>183,419</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Propiedad, planta y equipos	12	98,323	125,090	158,140
Propiedades de inversión	13	487,689	510,709	376,800
Otros activos no corrientes	14	94,000	94,000	94,000
<b>Total Activos no corrientes</b>		<b>680,012</b>	<b>729,799</b>	<b>628,940</b>
<b>Total activos</b>		<b>1,313,036</b>	<b>1,058,452</b>	<b>812,359</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Porción corriente obligaciones con instituciones financieras	19	14,310	12,750	11,411
Otras obligaciones corrientes	15	2,249	2,514	2,680
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	16	304,139	237,899	53,252
Anticipos de clientes	17	17,000	-	-
Otros pasivos corrientes	18	261,419	97,154	127,488
<b>Total Pasivos corrientes</b>		<b>599,117</b>	<b>350,317</b>	<b>194,831</b>
<i>Suman y pasan...</i>		599,117	350,317	194,831

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS**

(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<i>Suman y vienen...</i>		599,117	350,317	194,831
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Obligaciones con instituciones financieras	19	65,016	79,327	92,077
Pasivos diferido	21	67,894	73,001	39,787
<b>Total Pasivos no corrientes</b>		<b>132,910</b>	<b>152,328</b>	<b>131,864</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>732,027</b>	<b>502,645</b>	<b>326,695</b>
<b>Patrimonio neto</b>				
Capital suscrito o asignado	22	440,000	440,000	440,000
Reserva legal	23	107	107	107
<b>Resultados acumulados</b>	24			
Ganancias acumuladas		69,741	44,539	23,525
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		71,161	71,161	22,032
<b>Total patrimonio</b>		<b>581,009</b>	<b>555,807</b>	<b>485,664</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>1,313,036</b>	<b>1,058,452</b>	<b>812,359</b>



Madiri Cía Ltda.  
Representante legal



Susana Camacho  
Contador General

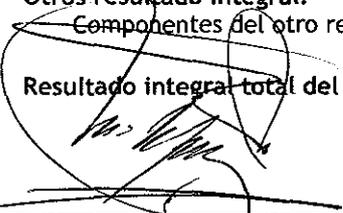
Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

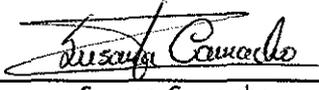
**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN**

(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos de actividades ordinarias	26	180,247	265,642
<b>Ganancia bruta</b>		<b>180,247</b>	<b>265,642</b>
Otros ingresos	27	2,348	29,995
<b>Gastos:</b>			
Gasto administrativos	28	136,421	171,654
Gastos financieros	29	3,015	13,990
		<b>139,436</b>	<b>185,644</b>
<b>Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias</b>		<b>43,159</b>	<b>109,993</b>
Participación a trabajadores		-	-
<b>Ganancia del ejercicio antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>43,159</b>	<b>109,993</b>
<b>Impuesto a las ganancias</b>			
Impuesto a la renta corriente	20	23,064	6,636
Efecto impuestos diferidos	21	(5,107)	33,214
		<b>17,957</b>	<b>39,850</b>
<b>Ganancia neta del ejercicio de operaciones continuas</b>		<b>25,202</b>	<b>70,143</b>
<b>Otros resultado integral:</b>			
Componentes del otro resultado integral		-	-
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>25,202</b>	<b>70,143</b>

Resultado integral total del año

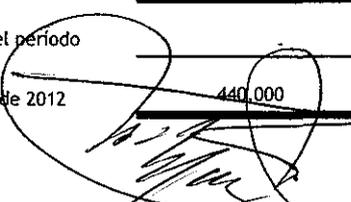
  
 Madri Cía Ltda.  
 Representante legal

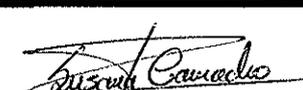
  
 Susana Camacho  
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
*(Expresados en dólares)*

Concepto	Capital suscrito o asignado	Reserva Legal	Resultados acumulados	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Total
Saldo al 01 de enero de 2011	440,000	107	23,525	22,032	485,664
Transferencia de resultados	-	-	(49,129)	49,129	-
Resultado integral del período	-	-	70,143	-	70,143
Saldo al 31 de diciembre de 2011	440,000	107	44,539	71,161	555,807
Resultado integral del período	-	-	25,202	-	25,202
Saldo al 31 de diciembre de 2012	440,000	107	69,741	71,161	581,009

  
 Madija Cia Ltda.  
 Representante legal

  
 Susana Camacho  
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
 y notas a los estados financieros

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**

(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	180,759	296,677
Efectivo pagado a proveedores y otros	(157,102)	(347,044)
Impuesto a la ganancias pagado	(14,479)	(10,220)
Otros ingresos, neto	2,348	29,995
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>11,526</b>	<b>(30,592)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Compras de propiedades de inversión	-	(5,361)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(5,361)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido, (pagado) por incremento, disminución de obligaciones bancarias corrientes	1,560	(12,750)
Efectivo (pagado) recibido, por incremento, disminución de obligaciones bancarias no corrientes	(14,311)	1,339
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(12,751)</b>	<b>(11,411)</b>
<b>Disminución neta de efectivo</b>	<b>(1,225)</b>	<b>(47,364)</b>
<b>Efectivo:</b>		
Al inicio del año	20,175	67,539
Al final del año	18,950	20,175

  
 Madrid Cía Ltda.  
 Representante legal

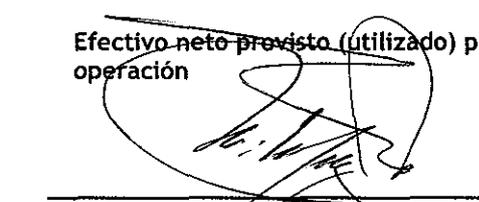
  
 Susana Camacho  
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**CONCILIACIONES DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO**  
**PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31,2012	Diciembre 31,2011
Ganancia neta del ejercicio	25,202	70,143
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación:</b>		
Depreciación propiedad, planta y equipos	26,767	33,050
Depreciación propiedades de inversión	3,323	7,179
Deterioro propiedades de inversión	19,697	-
Costo atribuido propiedades de inversión	-	(135,727)
Provisión impuesto a la renta	23,064	6,636
Efecto de impuestos diferidos	(5,107)	33,214
<b>Cambio en activos y Pasivos de operación:</b>		
Disminución de documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	512	31,035
Disminución de otras cuentas por cobrar	238	309
Aumento de inventarios	(253,893)	(214,643)
Aumento de servicios y otros pagos anticipados	(38,311)	(1,200)
Aumento de crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	(22,727)	(4,515)
Disminución de obligaciones con la administración tributaria	(265)	(166)
Aumento de cuentas por pagar diversas/relacionadas	66,240	184,647
Aumento de anticipos de clientes	17,000	-
Aumento (disminución) de otros pasivos corrientes	164,265	(30,334)
Impuesto a las ganancias pagado	(14,479)	(10,220)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación</b>	<b>11,526</b>	<b>(30,592)</b>

Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de  
operación

  
Madiri Cía Ltda.  
Representante legal

  
Susana Camacho  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

1.	IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	9
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	10
2.1.	Periodo contable.	10
2.2.	Bases de preparación.	10
2.3.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	11
2.4.	Moneda funcional y de presentación.	15
2.5.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	15
2.6.	Efectivo.	15
2.7.	Activos financieros.	15
2.8.	Inventarios.	16
2.9.	Servicios y otros pagos anticipados.	17
2.10.	Activos por impuestos corrientes.	18
2.11.	Propiedad, planta y equipos.	18
2.12.	Propiedades de inversión.	20
2.13.	Otros activos no corrientes.	21
2.14.	Deterioro de valor de activos no financieros.	22
2.16.	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	23
2.17.	Préstamos y otros Pasivos financieros.	24
2.19.	Baja de activos y Pasivos financieros.	25
2.20.	Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	25
2.21.	Capital suscrito.	26
2.22.	Ingresos de actividades ordinarias.	26
2.23.	Costo de producción y venta.	27
2.24.	Gastos de administración y ventas.	27
2.25.	Segmentos operacionales.	27
2.26.	Medio ambiente.	27
2.27.	Estado de flujos de efectivo.	27
2.28.	Cambios de en políticas y estimaciones contables.	28
2.29.	Reclasificaciones.	28
3.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	28
3.1.	Factores de riesgo.	28
3.2.	Riesgo financiero.	28
3.3.	Riesgo crediticio.	29
3.4.	Riesgo de tasa de interés.	29
4.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	30
5.	DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.	31
5.1.	Bases de la transición a las NIIF.	31
5.1.1.	Aplicación de NIIF 1.	31
5.1.2.	Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.	32
5.1.3.	Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía.	32
5.1.4.	Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).	34
5.1.5.	Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.	34
5.1.6.	Conciliación del Patrimonio neto al 31 de diciembre y al 01 de enero de 2011.	35
5.1.7.	Conciliación de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2011.	36
5.1.8.	Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2011.	37

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

---

5.1.9.	Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2011.	39
5.1.10.	Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2011.	41
5.1.11.	Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2011.	42
6.	EFFECTIVO.	44
7.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.	44
8.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	44
9.	INVENTARIOS.	45
10.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	45
11.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	45
12.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.	46
13.	PROPIEDADES DE INVERSION.	48
14.	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	49
15.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	49
16.	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS CORRIENTES.	50
17.	ANTICIPO CLIENTES	50
18.	OTROS PASIVOS CORRIENTES.	50
19.	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.	51
20.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	51
21.	IMPUESTOS DIFERIDOS.	54
22.	CAPITAL.	57
23.	RESERVAS.	57
24.	RESULTADOS ACUMULADOS.	58
25.	CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	59
26.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	60
27.	OTROS INGRESOS.	60
28.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	61
29.	GASTOS FINANCIEROS.	61
30.	TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.	62
31.	CONTINGENTES.	62
32.	PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	62
33.	SANCIONES.	64
34.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	64

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- Nombre de la entidad:  
Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y
- RUC de la entidad:  
1790019411001
- Domicilio de la entidad:  
Av. Naciones unidas E6-99 y Japón.
- Forma legal de la entidad:  
Sociedad Anónima.
- País de incorporación:  
Ecuador.

- Descripción:

La Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y, fue constituida mediante escritura pública el 16 de noviembre de 1961, en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 17 de noviembre de 1961. La Compañía tiene por objeto social las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

- Estructura organizacional y societaria:

Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.

- Representante legal.

MADIRT Cía Ltda., representa a la Compañía, está encargada de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la compañía; entre otros.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

#### 2.1. Periodo contable.

- Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 01 de enero de 2011, los cuales incluyen los saldos contables al inicio y final del año 2011, corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2012; incluyen los resultados del año 2011, corregidos a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con la finalidad de presentarlos comparativos con el año 2012.
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2012; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Los Estados de Flujo de Efectivo - Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre de los años 2011 y 2012; mismos que incluyen los efectos generados por la implementación de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### 2.2. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, 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.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

### 2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2012:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 12: Impuestos a las ganancias.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2012.

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

- b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes para el período 2012, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2012.
NIC 28: Inversiones en asociadas y joint ventures.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIC 32: Instrumentos Financieros: Presentación.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2014.
NIC 34: Información financiera intermedia.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2013.
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a Revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados Financieros Consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos (Emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (emitida en octubre de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 19 Revisada: Beneficios a empleados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados (emitida en octubre de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIIF 9: Instrumentos financieros.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2015.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 13: Medición de valor razonable.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

---

Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 16: Propiedades, maquinaria y equipos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

---

Mejoras emitidas en junio de 2013	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 39: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.

---

Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 02: Aportaciones de socios de entidades cooperativas e instrumentos similares	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
CINIIF 20: Costos de desbroce en la fase de producción de minas a cielo abierto	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
CINIIF 21 Gravámenes	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014

---

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y en el período 2012.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

### 2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

### 2.6. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo, a los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "Pasivos corrientes".

### 2.7. Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- Préstamos y partidas por cobrar.-

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados.

Las otras cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados son valorizadas a valor nominal.

Ambos grupos de cuentas corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- Deterioro de cuentas incobrables.-

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, la determinación de este deterioro se lo registra en base a disposiciones legales y tributarias vigentes.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del Activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del Activos financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras
- La desaparición de un mercado activos para activos financiero debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

### 2.8. Inventarios.

Los inventarios corresponden a inmuebles construidos, stock de materia prima necesaria para la utilización en la construcción de los proyectos, suministros y materiales de construcción.

La Compañía valora sus inventarios a su costo de compra promedio o valor neto de realización el menor.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de la adquisición de las unidades y la prestación de los servicios en talleres, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las unidades, los materiales o los servicios.

Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Compañía mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren, los siguientes:

- Los costos de distribución;
- Los costos indirectos de la Administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- Los costos de venta.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

### 2.9. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

---

2.10. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario renta e IVA y retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes, las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.11. Propiedad, planta y equipos.

Se denomina propiedad, planta y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de La propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activos, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

La propiedad, planta y equipos se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el "Modelo del Costo".

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

El costo de los elementos de propiedad, planta y equipos comprenden:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del Activos en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica (principalmente diques secos). Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de La propiedad, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activos, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

La propiedad, planta y equipos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

La vida útil para La propiedad, planta y equipos se han estimado como sigue:

Clase de activos	Años de vida útil	Valor residual
Vehículos	5 años	Cero(*)

(\*) A criterio de la Administración estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros.

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de la propiedad, planta y equipos.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes que forman parte de La propiedad, planta y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

La Compañía cada año analiza y estima el posible valor en el tiempo relacionado a costos posteriores por desmantelamiento, los mismos que son justificados en ciertos casos por evaluaciones externas o por funcionarios internos de la Compañía.

Anualmente se revisará el importe en libros de su propiedad, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un Activos y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos" (Nota 2.13).

**2.12. Propiedades de inversión.**

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para que un activo sea catalogado como propiedades de inversión debe cumplir los siguientes requisitos:

- Inmuebles para obtener rentas por su arrendamiento operativo;
- Inmuebles para obtener apreciación del capital o ambas

El costo de los elementos de las propiedades de inversión comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

A criterio de la Administración de la Compañía, estas propiedades de inversión serán medidas aplicando el "Modelo de valor razonable menos los costos de venta" establecidos en la NIC 40 y "Modelo de costo" establecido en la NIC 16 "Propiedad planta y equipo", es decir costo de adquisición menos depreciación acumulada y/o deterioro.

### 2.13. Otros activos no corrientes.

Corresponde principalmente a la inversión en acciones realizada en su subsidiaria.

Esta inversión en acciones es reconocida al inicio y fin de cada período al costo de adquisición menos cualquier pérdida por deterioro (si la hubiere).

Subsidiaria es la entidad dependiente sobre las que la Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y mantiene el poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que viene acompañado generalmente de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si la Compañía controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean ejercibles o convertibles a la fecha de cierre de los estados financieros.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Las Subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Compañía y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

### 2.14. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable de los activos. El monto recuperable de un Activos es el mayor valor entre el valor justo de un Activos o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un Activos individual a menos que el Activos no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un Activos excede su monto recuperable, el Activos es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activos. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de Activos no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función deteriorada, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza 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, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del Activos desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Si ese es el caso, el valor en libros del Activos es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del Activos en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un Activos sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

### 2.15. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de su propiedad, planta y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

El costo de un elemento de propiedad, planta y equipos e intangibles es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del período del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

### 2.16. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: obligaciones patronales y tributarias, que son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

#### 2.17. Préstamos y otros Pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras y relacionadas (accionistas), las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, de igual manera corresponden a Pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activos.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a 12 meses (corrientes) y mayores a 12 meses (no corrientes).

#### 2.18. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para la liquidación se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de que un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones puede ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que 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.

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

#### 2.19. Baja de activos y Pasivos financieros.

- Activos financieros.

Un Activos financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un Activos financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del Activos han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del Activos o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del Activos o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activos, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros.

Un Pasivos financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un Pasivos financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivos original y el reconocimiento de un nuevo Pasivos, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

#### 2.20. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corrientes y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2012 y 2011 ascienden a 23% y 24% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y Pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% y 23% para los años 2012 y 2011 respectivamente.

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y Pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y Pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como Pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

#### 2.21. Capital suscrito.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

#### 2.22. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de los servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corrientes de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c. Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad;

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen la venta de inmuebles y el arriendo de inmuebles.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 2.23. Costo de producción y venta.

El costo de venta incluye todos aquellos costos relacionados el arrendamiento de los bienes inmuebles y los costos incurridos en la construcción de los bienes inmuebles (proyectos).

### 2.24. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas corresponden al pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de la propiedad, planta y equipos, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

### 2.25. Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño.

### 2.26. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

### 2.27. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 2.28. Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Compañía al 01 de enero de 2011 (Nota 5).

### 2.29. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas en los Estados Financieros bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC al 31 de diciembre de 2011 y 01 de enero de 2011, han sido reclasificadas para efectos comparativos de la presentación de los primeros Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2012.

## 3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

### 3.1. Factores de riesgo.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y, en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

### 3.2. Riesgo financiero.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional que administra Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y gira en torno a la fijación de precios.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y Pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con el no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año fue la siguiente:

- Año 2012	4.16%.
- Año 2011	5.41%.
- Año 2010	3.33%.

### 3.3. Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros del Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual

### 3.4. Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizo el manejo y la fijación de las tasas.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

##### 4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su propiedad, planta y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

##### 4.2. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, Pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

### 5. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.

La Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que comprende desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 01 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

#### 5.1. Bases de la transición a las NIIF.

El juego completo de estados financieros de la Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y, corresponde al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y aplicó la NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" al preparar sus estados financieros en esa fecha.

##### 5.1.1. Aplicación de NIIF 1.

La fecha de transición de la Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y es el 01 de enero de 2011. La Compañía ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para la Compañía es el 01 de enero de 2012. La NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" permite a las Compañías que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo, considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

La Compañía procedió a realizar los ajustes que a continuación se detallan con la finalidad de que los primeros estados financieros preparados de conformidad a las NIIF, mismos que contienen información de alta calidad, transparente para los usuarios, comparable para todos los períodos que se presenten y suministra un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo con lo anterior, la Norma Internacional de Información Financiera ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones y ha establecido algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Para elaborar los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y, algunas de las excepciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF ver numerales 5.1.2. y 5.1.3.

### 5.1.2. Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.

La entidad aplicará las siguientes excepciones:

- a. La baja en cuentas de activos financieros y Pasivos financieros.  
Esta excepción no es aplicable.
- b. Contabilidad de coberturas.  
Esta excepción no es aplicable.
- c. Participaciones no controladoras.  
Esta excepción no es aplicable.
- d. Clasificación y medición de activos financieros.  
Esta excepción no es aplicable.

### 5.1.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía.

- a. Las transacciones con pagos basados en acciones.  
Esta exención no es aplicable.
- b. Contratos de seguro.  
Esta exención no es aplicable.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- c. Costo atribuido.  
La Compañía optó por medir ciertos bienes de sus propiedades de inversión (edificios y terrenos) a su valor razonable considerando el catastro a la fecha de transición (31 de diciembre de 2011); manera, según indica la “NIIF 1, D8 (b)”
- d. Arrendamientos.  
Esta exención no es aplicable.
- e. Beneficios a los empleados.  
Esta exención no es aplicable.
- f. Diferencias de conversión acumuladas.  
Esta exención no es aplicable.
- g. Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.  
Esta exención no es aplicable.
- h. Activos y Pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.  
Esta exención no es aplicable.
- i. Instrumentos financieros compuestos.  
La Compañía no ha emitido ningún instrumento financiero compuesto, por lo que esta exención no es aplicable.
- j. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.  
Esta exención no es aplicable.
- k. La medición a valor razonable de activos financieros o Pasivos financieros en el reconocimiento inicial.  
Esta exención no es aplicable.
- l. Pasivos por desmantelamiento incluido en el costo de propiedad, planta y equipos.  
Esta exención no es aplicable.
- m. Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios.  
Esta exención no es aplicable.

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- n. Costos por préstamos.  
Esta exención no es aplicable.
- o. Transferencias de activos procedentes de clientes.  
Esta exención no es aplicable.
- p. Cancelación de Pasivos financieros con instrumentos de patrimonio; e  
Esta exención no es aplicable o ver su aplicabilidad.
- q. Hiperinflación grave  
Esta exención no es aplicable o ver su aplicabilidad.

#### 5.1.4. Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en la Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y:

- Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre de 2011.
- Conciliación de Resultados al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre de 2011.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero de 2011.
- Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Flujo de Efectivo - Método Directo al 31 de diciembre de 2011.

#### 5.1.5. Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.

- a. Al 01 de enero de 2011, la Compañía de acuerdo a un análisis procedió a dar de baja las cuentas por cobrar de clientes relacionados por (256,334).

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- b. Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011, la Compañía decidió medir parte de su propiedades de inversión por su valor razonable ("Costo Atribuido") considerando lo que indica la NIIF 1, mediante un avalúo municipal cuyo efecto asciende a 317,395 y 165,779 respectivamente.
- c. Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011, la compañía procedió a dar de baja gastos administrativos registrados como otros activos no corrientes cuyas características no cumplen con la definición de Activos según el marco conceptual de la información financiera, el efecto de este ajuste asciende a (113,781) y (15,311) respectivamente.
- d. Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011, corresponde al ajuste que se realizó a las obligaciones con instituciones financieras corrientes y no corrientes por un error en su registro, el monto del efecto asciende a (11,189) y 1,303 ;10,726 y (994) respectivamente
- e. Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011, la Compañía de acuerdo a un análisis procedió a dar de baja las cuentas por pagar con clientes relacionados por 197,345 y 167,376 respectivamente.
- f. Al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011, corresponde al impuesto diferido por pagar generado por los ajustes y diferencias temporarias de propiedades de inversión por un importe de (73,001) y (39,787) respectivamente.

#### 5.1.6. Conciliación del Patrimonio neto al 31 de diciembre y al 01 de enero de 2011.

Una conciliación del Patrimonio al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011 de la Compañía por efectos de la conversión de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) fue como sigue:

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Concepto	Diciembre 31, 2011	Enero 01,2011
Patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	484,646	463,632
<i>Ajustes por implementación NIIF:</i>		
Bajas de documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (a)	(256,334)	(256,334)
Registro de costo atribuido y valor razonable de propiedades de inversión (b)	317,395	165,779
Otros activos no corrientes (c)	(113,781)	(15,311)
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo (d)	(11,189)	1,303
Baja de cuentas por pagar diversas/relacionadas (e)	197,345	167,376
Ajuste de obligaciones con instituciones financieras largo plazo (d)	10,726	(994)
Efecto de impuestos diferidos (f)	(73,001)	(39,787)
	71,161	22,032
Patrimonio neto según Normas Internacionales de Información Financiera NIIF	555,807	485,664

5.1.7. Conciliación de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2011.

La conciliación de los resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2011, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31,2011
Ganancia del ejercicio 2011 bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)	21,014
<i>Ajustes por implementación NIIF:</i>	
Actualización del valor razonable de propiedades de inversión	151,616
Otros activos no corrientes	(98,470)
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo	(12,492)
Baja de cuentas por pagar diversas/relacionadas	29,969
Ajuste de obligaciones con instituciones financieras largo plazo	11,720
Efecto impuestos diferidos	(33,214)
	49,129
Ganancia del ejercicio 2011 según Normas Internacionales de Información Financiera NIIF	70,143

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

5.1.8. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2011.

Por el año terminado en,	Saldos NEC 31-dic-2011	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF 31-dic-2011
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	20,175	-	20,175
<b>Activos financieros</b>			
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	256,846	(256,334)	512
Otras cuentas por cobrar	360	-	360
Inventarios	271,470	-	271,470
Servicios y otros pagos anticipados	1,200	-	1,200
Activos por impuestos corrientes	34,936	-	34,936
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>584,987</b>	<b>(256,334)</b>	<b>328,653</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipos	125,090	-	125,090
Propiedades de inversión	193,314	317,395	510,709
Otros activos no corrientes	207,781	(113,781)	94,000
<b>Total Activos no corrientes</b>	<b>526,185</b>	<b>203,614</b>	<b>729,799</b>
<b>Total activos</b>	<b>1,111,172</b>	<b>(52,720)</b>	<b>1,058,452</b>
<i>Suman y pasan...</i>	1,111,172	(52,720)	1,058,452

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Por el año terminado en,	Saldos NEC 31-dic-2011	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF 31-dic-2011
<b>Suman y vienen...</b>	1,111,172	(52,720)	1,058,452
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras	1,561	11,189	12,750
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	2,514	-	2,514
Anticipos de clientes	435,244	(197,345)	237,899
Otros Pasivos corrientes	97,154	-	97,154
<b>Total Pasivos corrientes</b>	<b>536,473</b>	<b>(186,156)</b>	<b>350,317</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	90,053	(10,726)	79,327
Pasivos diferido	-	73,001	73,001
<b>Total Pasivos no corrientes</b>	<b>90,053</b>	<b>62,275</b>	<b>152,328</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>626,526</b>	<b>(123,881)</b>	<b>502,645</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital suscrito o asignado	440,000	-	440,000
Reserva legal	107	-	107
<b>Resultados acumulados</b>			
Ganancias acumuladas	44,539	-	44,539
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	71,161	71,161
<b>Total patrimonio</b>	<b>484,646</b>	<b>71,161</b>	<b>555,807</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,111,172</b>	<b>(52,720)</b>	<b>1,058,452</b>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

5.1.9. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2011.

Por el año terminado en,	Saldos NEC 01-ene-2011	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF 01-ene-2011
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	67,539	-	67,539
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	287,881	(256,334)	31,547
Otras cuentas por cobrar	669	-	669
Inventarios	56,827	-	56,827
Servicios y otros pagos anticipados	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	26,837	-	26,837
<b>Total Activos corrientes</b>	<b>439,753</b>	<b>(256,334)</b>	<b>183,419</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipos	158,140	-	158,140
Propiedades de inversión	211,021	165,779	376,800
Otros activos no corrientes	109,311	(15,311)	94,000
<b>Total Activos no corrientes</b>	<b>478,472</b>	<b>150,468</b>	<b>628,940</b>
<b>Total activos</b>	<b>918,225</b>	<b>(105,866)</b>	<b>812,359</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Porción corriente de Obligaciones con instituciones financieras	12,714	(1,303)	11,411
Otras obligaciones corrientes	2,680	-	2,680
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	220,628	(167,376)	53,252
Anticipos de clientes	-	-	-
Otros Pasivos corrientes	127,488	-	127,488
<b>Total Pasivos corrientes</b>	<b>363,510</b>	<b>(168,679)</b>	<b>194,831</b>
<i>Suman y pasan...</i>	363,510	(168,679)	194,831

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Por el año terminado en,	Saldos NEC 01-ene-2011	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF 01-ene-2011
<b><i>Suman y vienen...</i></b>	363,510	(168,679)	194,831
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	91,083	994	92,077
Pasivo Diferido	-	39,787	39,787
<b>Total Pasivos no corrientes</b>	91,083	40,781	131,864
<b>Total Pasivos</b>	454,593	(127,898)	326,695
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital suscrito o asignado	440,000	-	440,000
Reserva legal	107	-	107
<b>Resultados acumulados</b>			
Ganancias acumuladas	23,525	-	23,525
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	22,032	22,032
<b>Total patrimonio</b>	463,632	22,032	485,664
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	918,225	(105,866)	812,359

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

5.1.10. Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2011.

Por el año terminado en,	Saldos NEC 31-dic-2011	Efecto transición a las NIIF	Saldos NIIF 31-dic-2011
Ingresos de actividades ordinarias	129,915	135,727	265,642
Ganancia bruta	129,915	135,727	265,642
Otros ingresos	26	29,969	29,995
<b>Gastos:</b>			
Gasto administrativos	89,073	82,581	171,654
Gastos financieros	13,218	772	13,990
	102,291	83,353	185,644
<b>Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias</b>	27,650	82,343	109,993
Participación a trabajadores	-	-	-
<b>Ganancia del ejercicio antes de impuestos</b>	27,650	82,343	109,993
<b>Impuesto a las ganancias</b>			
Impuesto a la renta corrientes	6,636	-	6,636
Efecto impuestos diferidos	-	33,214	33,214
	6,636	33,214	39,850
<b>Ganancias neta del ejercicio de operaciones continuas</b>	21,014	49,129	70,143
<b>Otros resultado integral:</b>			
Componentes del otro resultado integral	-	-	-
<b>Resultado integral total del año</b>	21,014	49,129	70,143

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

5.1.11. Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2011.

Por el año terminado en,	Saldo NEC a Diciembre 31, 2011	Efecto Transición a las NIIF	Saldo NIIF a Diciembre 31, 2011
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido de clientes	160,950	135,727	296,677
Efectivo pagado a proveedores y otros	(180,576)	(166,468)	(347,044)
Impuesto a la ganancias pagado	(10,220)	-	(10,220)
Otros ingresos , neto	26	29,969	29,995
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(29,820)</b>	<b>(772)</b>	<b>(30,592)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>			
Compras propiedades de inversión	(5,361)	-	(5,361)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión</b>	<b>(5,361)</b>	<b>-</b>	<b>(5,361)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>			
Efectivo pagado por disminución de obligaciones bancarias corrientes	(11,153)	(1,597)	(12,750)
Efectivo (pagado) recibido por (disminución) incremento, de obligaciones bancarias no corrientes	(1,030)	2,369	1,339
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(12,183)</b>	<b>772</b>	<b>(11,411)</b>
<b>Disminución neta de efectivo</b>	<b>(47,364)</b>	<b>-</b>	<b>(47,364)</b>
<b>Efectivo:</b>			
Al inicio del año	67,539	-	67,539
Al final del año	20,175	-	20,175

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO  
UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por el año terminado en,	Saldo NEC a Diciembre 31, 2011	Efecto Transición a las NIIF	Saldo NIIF a Diciembre 31, 2011
<b>Ganancia neta del ejercicio</b>	21,014	49,129	70,143
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>			
Depreciación propiedad, planta y equipos	33,050	-	33,050
Depreciación propiedades de inversión	23,068	(15,889)	7,179
Costo atribuido propiedades de inversión	-	(135,727)	(135,727)
Baja de otros activos no corrientes	(98,470)	98,470	-
Provisión impuesto a la renta	6,636	-	6,636
Efecto de impuesto diferidos	-	33,214	33,214
<b>Cambio en activos y Pasivos de operación:</b>			
Disminución de documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	31,035	-	31,035
Disminución de otras cuentas por cobrar	309	-	309
Aumento de inventarios	(214,643)	-	(214,643)
Aumento de servicios y otros pagos anticipados	(1,200)	-	(1,200)
Aumento de crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	(4,515)	-	(4,515)
Disminución de obligaciones con la administración tributaria	(166)	-	(166)
Aumento de cuentas por pagar diversas/relacionadas	214,616	(29,969)	184,647
Disminución de otros Pasivos corrientes	(30,334)	-	(30,334)
Impuesto a la renta pagado	(10,220)	-	(10,220)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(29,820)</b>	<b>(772)</b>	<b>(30,592)</b>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

6. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Mutualista Pichincha	15,325	3,137	2,039
Banco de la Producción	3,625	17,038	65,500
	<u>18,950</u>	<u>20,175</u>	<u>67,539</u>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Daihauto S.A.	-	-	30,897
Vegaflor S.A.	-	-	400
Madirt S.A.	-	-	250
Otras	-	512	-
(Nota 30)	-	512	31,547
	<u>-</u>	<u>512</u>	<u>31,547</u>

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Varias	122	360	669
	<u>122</u>	<u>360</u>	<u>669</u>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Construcciones en proceso (1)	525,363	271,470	56,827

(1) Corresponde principalmente a los materiales mantenidos para la construcción de 7 Lofts, denominados "Proyecto la Ronda" Ubicado en las calles Guayaquil N431 y Morales.

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Anticipos a proveedores	39,511	1,200	-

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Crédito tributario a favor de la empresa IVA (1)	43,219	20,492	15,977
Crédito tributario a favor de la empresa (IR) (2) (Nota 20)	5,859	14,444	10,860
	49,078	34,936	26,837

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

(1) Un detalle del crédito tributario del IVA es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Crédito tributario	42,110	19,746	15,165
Retenciones del IVA	1,109	746	812
	43,219	20,492	15,977

(2) Un detalle del crédito tributario Impuesto a la renta es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Impuesto retenido año 2011	5,859	7,848	-
Impuesto retenido año 2010	-	6,596	9,456
Impuesto retenido año 2009	-	-	1,404
	5,859	14,444	10,860

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<u>Propiedad, planta y equipos neto.</u>			
Vehículos	98,323	125,090	158,140

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Un resumen del costo de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<b><u>Propiedad, planta y equipos, costo.</u></b>			
Vehículos	165,250	165,250	165,250

Un resumen de la cuenta depreciación acumulada y/o deterioro, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<b><u>Propiedades planta y equipos - depreciación y/o deterioro de valor.</u></b>			
Vehículos	(66,927)	(40,160)	(7,110)

El movimiento de La propiedad, planta y equipos fue como sigue:

Concepto	Vehículos	Total
<b><u>Al 31 de diciembre del 2012:</u></b>		
Saldo inicial	125,090	125,090
Gastos de depreciación	(26,767)	(26,767)
<b>Saldo final</b>	<b>98,323</b>	<b>98,323</b>
<b><u>Al 31 de diciembre del 2011:</u></b>		
Saldo inicial 01-01-2011	158,140	158,140
Gastos de depreciación	(33,050)	(33,050)
<b>Saldo final</b>	<b>125,090</b>	<b>125,090</b>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<b><u>Propiedades de inversión neto.</u></b>			
Terrenos	277,221	277,221	151,640
Edificios	210,468	233,488	225,160
	487,689	510,709	376,800

Un resumen del costo de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<b><u>Propiedades de inversión costo y valor razonable.</u></b>			
Terrenos	277,221	277,221	151,640
Edificios	267,041	286,738	309,862
	544,262	563,959	461,502

Un resumen de la cuenta depreciación acumulada y/o deterioro, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<b><u>Propiedades de inversión - depreciación y/o deterioro de valor.</u></b>			
Edificios	(56,573)	(53,250)	(84,702)
	(56,573)	(53,250)	(84,702)

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

El movimiento de La propiedades de inversión fue como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<u>Al 31 de diciembre del 2012:</u>			
Saldo inicial	277,221	233,488	510,709
Valor razonable	-	(19,697)	(19,697)
Gastos de depreciación	-	(3,323)	(3,323)
Saldo final	<u>277,221</u>	<u>210,468</u>	<u>487,689</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2011:</u>			
Saldo inicial	151,640	225,160	376,800
Valor razonable	120,220	15,507	135,727
Adiciones	5,361	-	5,361
Gastos de depreciación	-	(7,179)	(7,179)
Saldo final	<u>277,221</u>	<u>233,488</u>	<u>510,709</u>

14. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Inversiones subsidiarias</u>	País	Capital	Porcentaje de participación			Costo de inversión		
			Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
NIOBE	Ecuador	94,000	100%	100%	100%	94,000	94,000	94,000

15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
IVA por pagar	1,932	1,414	1,186
Impuestos retenidos en la fuente	197	500	1,374
IVA retenido en la fuente	120	600	120
	<u>2,249</u>	<u>2,514</u>	<u>2,680</u>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

16. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Inversiones Aries	162,793	162,792	-
IGSA	133,485	67,246	50,752
Accionistas varios	7,861	7,861	2,500
(Nota 30)	304,139	237,899	53,252

17. ANTICIPO CLIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Anticipos varios	17,000		

18. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
Varias pagar	(1) 261,419	97,154	127,488

(1) Corresponde a obligaciones por pagar por honorarios profesionales, por servicios básicos, por mano de obra de terceros entre otros.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<u>Mutualista Pichincha:</u>			
Préstamo al 11.23% de interés anual, con vencimiento en Junio de 2017.	65,016	79,327	92,077
Porción corrientes	14,310	12,750	11,411
	79,326	92,077	103,488

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el Impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, dispuso que el Impuesto a las ganancias de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a las ganancias sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el Activos debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

# SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

**1. Maquinarias o equipos nuevos: Descripción del bien:**

- Año de fabricación,
- Fecha y valor de adquisición,
- Nombre del proveedor; y,
- Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.

**2. Bienes relacionados con investigación y tecnología:**

- Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, Fecha y valor de adquisición,
- Nombre del proveedor; y,
- Explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
- Análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e, incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Exoneración de pago del Impuesto a las ganancias para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a las ganancias durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales. Las declaraciones de impuestos están abiertas para revisión de las autoridades tributarias por los años 2010, 2011 y 2012.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<b>Ganancia del período</b>	43,159	109,993
Efecto de impuestos diferidos	(5,107)	33,214
<b>Ganancia neta antes de provisión para impuesto a las ganancias</b>	38,052	143,207
<b>Menos:</b>		
Ingresos Exentos	-	(181,585)
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	57,120	99,242
Liberación/constitución de impuestos diferidos	5,107	(33,214)
<b>Ganancia gravable</b>	100,279	27,650

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ganancia gravable	100,279	27,650
Tasa de impuesto a las ganancias del período	23%	24%
Impuesto a las ganancias causado	23,064	6,636
Anticipo del impuesto a las ganancias del año (Impuesto mínimo)	6,006	5,306
Impuesto a las ganancias del período	23,064	6,636
Pagos efectuados:		
Anticipo del impuesto a la renta por pagar	(5,306)	-
Retenciones en la fuente años anteriores	(9,139)	(13,232)
Retenciones en la fuente del año	(14,478)	(7,848)
Saldo a favor (Nota 11)	(5,859)	(14,444)

21. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y Pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y Pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
<u>Diciembre 31, 2012:</u>				
Activos financieros	256,456	122	(256,334)	-
Otros activos no corrientes	262,506	94,000	(168,506)	-
Propiedades de inversión	179,079	487,689	-	308,610
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(503,797)	(304,139)	199,658	-
	<u>194,244</u>	<u>277,672</u>	<u>(225,182)</u>	<u>308,610</u>
<u>Diciembre 31, 2011:</u>				
Activos financieros	257,206	872	(256,334)	-
Otros activos no corrientes	207,781	94,000	(113,781)	-
Propiedades de inversión	193,314	510,709	-	317,395
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(435,244)	(237,899)	197,345	-
	<u>223,057</u>	<u>367,682</u>	<u>(172,770)</u>	<u>317,395</u>
<u>Enero 01, 2011:</u>				
Activos financieros	288,550	32,216	(256,334)	-
Otros activos no corrientes	109,311	94,000	(15,311)	-
Propiedades de inversión	211,021	376,800	-	165,779
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(220,628)	(53,252)	167,376	-
	<u>388,254</u>	<u>449,764</u>	<u>(104,269)</u>	<u>165,779</u>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31,2012	Diciembre 31,2011	Enero 01,2011
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>			
Propiedades de inversión	(67,894)	(73,001)	(39,787)
<u>Impuesto diferido neto:</u>			
Impuesto diferido por pagar	67,894	73,001	39,787
	67,894	73,001	39,787

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo Final
<u>Diciembre 31,2012</u>			
Propiedades de inversión	73,001	(5,107)	67,894
	73,001	(5,107)	67,894
<u>Diciembre 31,2011</u>			
Propiedades de inversión	39,787	33,214	73,001
	39,787	33,214	73,001

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son atribuibles a lo siguiente:

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Gasto impuesto a la renta del año:</u>		
Impuesto a la renta corrientes	23,064	6,636
Efecto por liberación/constitución de impuesto diferido	(1,934)	34,872
Actualización tasa impositiva del impuesto diferido años anteriores	(3,173)	(1,658)
	17,957	39,850
<u>Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:</u>		
Tasa de impuesto a la renta del período	23.00%	24.00%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias</u>		
Efecto impuestos diferidos	3.09%	-5.57%
Gastos no deducibles	34.52%	-13.80%
Tasa de impuesto a la renta del período efectiva	61%	5%

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

22. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 01 de enero de 2011, el capital social es de 440,000 y está constituido por 440.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

23. RESERVAS.

Reserva legal.-

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

---

24. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 01 de enero de 2011, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" 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, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

25. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Diciembre 31, 2012		Diciembre 31, 2011		Enero 01, 2011	
	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes	Corrientes	No corrientes
<b>Activos financieros medido al costo:</b>						
Efectivo	18,950	-	20,175	-	67,539	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	-	-	512	-	31,547	-
Otras cuentas por cobrar	122	-	360	-	669	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>19,072</b>	<b>-</b>	<b>21,047</b>	<b>-</b>	<b>99,755</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo:</b>						
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(304,139)	-	(237,899)	-	(53,252)	-
Anticipos de clientes	(17,000)	-	-	-	-	-
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>						
Obligaciones con instituciones financieras	(14,310)	(65,016)	(12,750)	(79,327)	(11,411)	(92,077)
<b>Total Pasivos financieros</b>	<b>(335,449)</b>	<b>(65,016)</b>	<b>(250,649)</b>	<b>(79,327)</b>	<b>(64,663)</b>	<b>(92,077)</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>(316,377)</b>	<b>(65,016)</b>	<b>(229,602)</b>	<b>(79,327)</b>	<b>35,092</b>	<b>(92,077)</b>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La administración considera que los importes en libros de los activos y Pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Arriendo de locales	180,247	129,915
Ganancia por medición a valor razonable de propiedades de inversión	-	135,727
	<u>180,247</u>	<u>265,642</u>

27. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Otros ingresos	2,313	29,969
Intereses ganados	35	26
	<u>2,348</u>	<u>29,995</u>

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	53,890	67,833
Depreciaciones de propiedad planta y equipo	26,767	33,050
Pérdida por medición a valor razonable de propiedades de inversión	19,697	-
Impuestos, contribuciones y otros	7,931	7,548
Mantenimiento y reparaciones	7,058	33,156
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	3,768	4,803
Depreciaciones de propiedades de inversión	3,323	7,179
Transporte	2,825	16
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	2,421	4,026
Otros gastos	8,741	14,043
	136,421	171,654

29. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Intereses	2,812	13,847
Servicios y gastos bancarios	203	143
	3,015	13,990

**SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en dólares)

**30. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS.**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 01, 2011
<b>Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados (Nota 7)</b>			
Daihauto S.A.	-	-	30,897
Vegaflor S.A.	-	-	400
Madirt S.A.	-	-	250
Otras	-	512	-
	-	512	31,547
<b>Cuentas por pagar diversas/relacionadas corrientes (Nota 16)</b>			
Inversiones Aries	162,793	162,792	-
IGSA	133,485	67,246	50,752
Accionistas varios	7,861	7,861	2,500
	304,139	237,899	53,252

**31. CONTINGENTES.**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

**32. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.**

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a las ganancias, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004 se establece que los sujetos Pasivos del Impuesto a las ganancias, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a las ganancias, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a las ganancias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la Resolución No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a las ganancias que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos Pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a 3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre 1,000,000 y 3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a 5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos Pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a las ganancias.

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a las ganancias; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no está sujeta a realizar y presentar los anexos de precios de transferencias por no estar sujeto a las condiciones anteriormente expuestas.

#### 33. SANCIONES.

##### 33.1. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a la Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

##### 33.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

#### 34 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

##### a. Anexo e Informe de Precios de Transferencia por operaciones con partes relacionadas locales:

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878, publicado el día 24 de enero del 2013, el Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 reformando la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 referente a la obligación de las sociedades de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas (OPRE) y el Informe Integral de Precios de Transferencia al momento de realizar transacciones con partes relacionadas.

## SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

### Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Administración Tributaria obligaba a presentar un Informe de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con partes relacionadas del exterior (OPRE o Anexo de Operaciones) a contribuyentes que realizaban operaciones con partes relacionadas del exterior sobre los 5,000,000; y, solo el Anexo para operaciones sobre los 3,000,000 (1,000,000 si las operaciones relacionadas eran superiores al 50% de las ventas).

A partir del 24 de enero de 2013, están obligados a presentar:

- El Anexo de operaciones, los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 3,000,000.
- El informe integral de Precios de Transferencia (además del Anexo de operaciones), los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 6,000,000.
- Tanto el Anexo de Operaciones como el Informe Integral de Precios de Transferencia, serán exigibles por las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2012 y deberán presentarse al Servicio de Rentas Internas en junio de 2013, de acuerdo al noveno dígito del RUC.

Excepto a lo mencionado anteriormente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Octubre 18, 2013), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

---