

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. INFORMACION GENERAL

La compañía YUMALAI S.A., con Ruc # 0992657421001 Expediente # 11400, con domicilio principal en la ciudad de Guayaquil en las calles Panamá 321 y Padre Aguirre, constituida mediante Escritura Pública, celebrada ante el Doctor S. Ivoe Zurita Zambrano, Notario Vigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, con fecha cuatro de marzo del año dos mil diez, inscrita en el Registrador Mercantil del cantón Guayaquil, de acuerdo a resolución No. SC.IJ.DJC.G.10. 0001490 de la superintendencia de compañías de Guayaquil, el 4 de Marzo del 2010, la presente escritura pública, bajo el registro No. 4.106 de fojas 21.771 a 21.788., siendo su objeto social la Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles etc.

Proyectos inmobiliarios.- en el año 2010 la empresa inició un importante proyecto inmobiliario denominado BOSQUE REAL ubicado en la provincia del Guayas Cantón Milagro. Teniendo como objetivo principal la culminación de la primera etapa e inicio de una segunda etapa ampliando el proyecto inmobiliario con diferentes modelos de villas acorde al proyecto.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de YUMALAI S.A. al 31 de diciembre del 2013, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 15 de abril del 2013, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 **Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras**, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 y con la aplicación obligatoria de la NIIF 10 Estados Financieros consolidados. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2010, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de YUMALAI S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera (NIFF).

2.3 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos.

2.4 Activos financieros

Todos los activos se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren de la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, mas los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: mantenidos hasta su vencimiento y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta o propiedades de inversión.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.4.2), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.4.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por el deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.4.3 Baja en cuentas de un activo financiero

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso.

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ITEM</u>	<u>Vida Útil (en años)</u>
Equipos de Construcción	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles de Oficina y Equipos de Comunicación	10
Equipos de Oficina y Equipos electrónicos	3

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y reconocida en resultados.

2.6 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.6.2 Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleado las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la desestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen el registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.7.1 Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inic

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

2.8 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en la que la compensación sea requerida o permitida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10 Nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aun no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
Enmiendas a la NIIF 1	Exención Limitada de la revelaciones comparativas de la NIIF 7 para adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 introduce nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la baja en cuentas.

- La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición sean medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidas a su costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.
- El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios en el valor razonable con cambios a través de resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios a través de resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Anteriormente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable con cambios en de resultados fue reconocido en el resultado del periodo.
- La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.
- Los directores anticipan que la NIIF 9 que será adoptada en los estados Financieros de la Compañía por el periodo anual que comenzara el 1 de enero de 2013 tendrá un impacto sobre los importes de los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

- Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones – Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante el período.
- La administración no anticipa que estas enmiendas de la NIIF 7 tendrán un efecto significativo sobre las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, si la Compañía entra en otros tipos de transferencias de activos en el futuro, las revelaciones relacionadas con esas transferencias pueden ser afectadas.
- La NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas (revisada en 2009) modifica la definición de partes relacionadas y simplifica las revelaciones de las entidades relacionadas con el gobierno.
- Las exenciones de revelación introducidas en la NIC 24 (revisada en 2009) no tienen impacto debido a que la Compañía no es una entidad relacionada con el gobierno. Sin embargo, las revelaciones sobre las transacciones y saldos de partes relacionadas en esos estados financieros pueden verse afectadas cuando la versión revisada de la norma se aplica en ejercicios posteriores debido a que algunas entidades que anteriormente no cumplían con la definición de partes relacionadas, pueden entrar en el alcance de la Norma.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

4. EFECTIVO

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

	2013	2012
	(Dólares)	
Bancos locales	41.985,17	2,321,20

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Un resumen de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

	2013	2012
	(Dólares)	
Cuentas por Cobrar Relacionadas	57.309,74

Los saldos en bancos locales e inversiones, están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Terrenos	150.000,00	150.000,00

7. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Crédito Tributario por Retenciones	4.392,67	2.800,41
Impuestos por Pagar	(2.232,03)

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Vehículos	38,115,18
Subtotal	38.115,18
Menos: Depreciación acumulada	(5,120,12)	
Total	32.995,06	

9. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2010 representa el terreno ubicado en la provincia del Guayas Cantón Milagro segmentado para el área comercial, el mismo que fue valuado a valor de mercado al cierre del año 2010.

Al terreno no se le ha hecho una revaluación en la cual no se originó ningún crédito en el patrimonio en la cuenta de reserva por valuación y en el pasivo por concepto de impuesto diferido, registro que es requerido por la Norma Internacional de Contabilidad No. 12, resultado de aplicar la tasa de impuesto a la renta corporativa del 23% anual al referido incremento. El impuesto diferido será liquidado cuando la Compañía decida vender el terreno.

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Proveedores	35.588,96	25.340,00
Préstamos bancarios	12,433,74
Acreedores Varios	3.344,87	2.212,16
Prestamos Relacionados	296.584,64	1.357,35
Total	347952,21	28909,51

YUMALAI SA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA 31 DE DICIEMBRE DE 2013

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

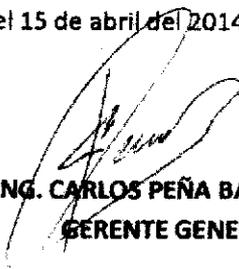
Capital social.- Está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad del Ing. Carlos Andrés Peña Baquerizo (99%), Carlos Arnaldo Peña Icaza (1%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 1,600.

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y el 15 de abril del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración y su emisión ha sido autorizada el 15 de abril del 2014



ING. CARLOS PEÑA BAQUERIZO
GERENTE GENERAL