

**INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 de diciembre del 2012**

Cuentas		2011	2012
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO</b>			
<b>ACTIVO</b>	<b>1</b>	<b>DTAS</b>	
ACTIVO CORRIENTE	101		59,418.49
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	10101	5	58,151.07
ACTIVOS FINANCIEROS	10102		39,378.17
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	1010205	6	49,879.28
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1010207		50,701.60
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10105		30,056.25
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1010501	11	8,271.79
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA ( I. R.)	1010502		9,321.92
ACTIVO NO CORRIENTE	102		1,267.42
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10201	8	1,267.42
TERRENOS	1020101		1,267.42
MUEBLES Y ENSERES	1020105		4,165.12
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1020112		-4,165.12
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	10205		-
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1020501	11	-
<b>ACTIVOS CONTINGENTES (Informativo)</b>			

**LUBRITOTAL CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 de diciembre del 2012**

Cuentas		2011	2012
<b>PASIVO</b>	<b>2</b>		
PASIVO CORRIENTE	201		25,785.49
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	20103		1,820.59
LOCALES	2010301	10	25,202.76
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	20107		630.67
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	2010701		25,202.76
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010702	11	582.73
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	2010705		335.81
PATRIMONIO NETO	3		246.92
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	30	15	33,633.00
CAPITAL	301		38,825.00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	30101		3,000.00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO, ACCIONES EN TESORERÍA	30102		3,000.00
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	302		
PRIMA POR EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	303		
RESERVAS	304		
RESERVA LEGAL	30401		2,173.12
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	30402		2,432.72
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	305		-
RESULTADOS ACUMULADOS	306		27,410.49
GANANCIAS ACUMULADAS	30601		28,459.88
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	30602		27,410.49
RESULTADOS DEL EJERCICIO	307		1,049.39
GANANCIA NETA DEL PERIODO	30701		4,932.40
(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	30702		







<b>RAZÓN SOCIAL:</b>	P	POSITIVO
<b>Dirección Comercial:</b>	N	NEGATIVO
<b>No. Expediente</b>	D	POSITIVO O NEGA
<b>RUC:</b>		
<b>AÑO:</b>		

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO**

	<b>CODIGO</b>	<b>SALDOS BALANCE (En US\$)</b>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE- EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>95</b>	<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	<b>0</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>950101</b>	<b>62055.35</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	62055.35
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>950102</b>	<b>-33477.22</b>
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-23411.19
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas	95010204	
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-10066.03
Impuestos a las ganancias pagados	<b>950107</b>	<b>-1550.86</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	<b>950108</b>	<b>-27027.27</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>9503</b>	<b>0</b>
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9504</b>	<b>0</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	<b>950401</b>	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9505</b>	<b>0</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	<b>0</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9507</b>	<b>0</b>

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>96</b>	<b>7,673.18</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>97</b>	<b>37791.18</b>
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	37791.18
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>98</b>	<b>-45464.36</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	-50701.6
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	30056.25
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	-24572.09
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-246.92
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>9820</b>	<b>-</b>

**DECLARO QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VERDADEROS  
LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN  
FINANCIERA (NIC 1, PÁRRAFO 16)**

<b>REPRESENTANTE LEGAL</b>	<b>CONTADOR</b>
<b>NOMBRE:</b>	<b>NOMBRE:</b>
<b>CI / RUC:</b>	<b>CI / RUC:</b>

## **INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 de diciembre del 2012**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria Velca Cía. Ltda., es una compañía constituida en la ciudad de Quito, provincia del Pichincha, capital de la República del Ecuador el 04 de mayo de 1981 y se inscribió en el registro mercantil el 29 de agosto de 1981. Su objeto social consiste en actividades de planificación, construcción, promoción y venta de bienes inmuebles..

Al 31 de diciembre del 2012, el personal total de la Compañía alcanza 1 empleado, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### ***2.1 Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF Pymes).

Los estados financieros de Inmobiliaria Velca Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011 fueron emitidos por la Compañía con fecha 22 de marzo del 2012 y 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 Pymes, sección 35 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF Pymes 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 al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF Pymes, sección 10, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF Pymes vigente

al 31 de diciembre del 2010, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de Inmobiliaria Velca Cía Ltda. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio terminado el 31 del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Pymes).

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas.

## **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 14.2.

## **2.5 Inventarios**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

## **2.6 Propiedades y equipo**

### **2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipo se miden por su costo.

El costo de propiedades y equipo 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.

### **2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo 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 período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

### **2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de propiedades y equipo 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 equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificaciones	10-20
Planta y equipo	3-10

### **2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipo**

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

## **2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

## **2.8 Préstamos**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se

reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

## **2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 15 días. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 14.2.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **2.10 Impuestos**

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

### **2.10.1 Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el período. 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 período.

### **2.10.2 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 imponibles. 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 empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período 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 reestimación 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 período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes 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.

### ***2.10.3 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 del registro inicial de una combinación de negocios.

## ***2.11 Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

## ***2.12 Beneficios a empleados***

### ***2.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio***

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son

amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

### **2.12.2 Participación a trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;

sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y

los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### **2.14 Costos y Gastos**

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

### **2.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

#### **2.15.1 Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se

reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF PYMES)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2010, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparará sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía serán preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF Pymes, sección 10.

#### ***3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva efectuadas por la Compañía***

##### ***a) Estimaciones***

La NIIF Pymes establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según la sección 10, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF Pymes, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la sección 32 *Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF Pymes reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF Pymes.

Inmobiliaria Velca Cía. Ltda., no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para período terminado el 31 de diciembre del 2011.

### **3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

#### **a) Revaluación como costo atribuido**

Inmobiliaria Velca Cía. Ltda., optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipo a su valor razonable, y dar de baja este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición.

#### **b) Beneficios a los empleados**

Según la sección 28 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

Inmobiliaria Velca Cía. Ltda. S.A. aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a la Niff Pymes.

### **3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Inmobiliaria Velca Cía. Ltda.

### 3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

#### PEGAR FORMATO

##### a) Con efectos patrimoniales

- (1) **Costo atribuido de propiedades y equipo:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un ajuste de las propiedades y equipo relevantes.
- (2) **Eliminación de activos intangibles:** Los activos intangibles, según los PCGA anteriores, no incluían ningún valor al 31 de diciembre del 2011 y 2012
- (3) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF Pymes, sección 28, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. La Compañía eligió como política contable posterior el reconocimiento inmediato en resultados para reconocer las ganancias o pérdidas actuariales. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció una provisión para jubilación patronal y no registró ninguna provisión de bonificación por desahucio.
- (4) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** La NIIF Pymes, sección 29 requiere el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF.

Cabe explicar que la Compañía no cuenta con activos por impuestos diferidos ni pasivos por impuestos diferidos como se muestra en el siguiente recuadro:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Activo por impuestos diferidos	-	-
Pasivo por impuestos diferidos	-	-
Pasivo por Impuesto Diferido Neto	-	-

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

##### 4.1 *Deterioro de activos*

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

##### 4.2 *Vida útil de propiedades y equipo*

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipo al final de cada período anual. Durante el año 2012, la administración no determinó diferencias en la vida útil.

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y Bancos:	-	-
Total	-	-

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	50,701.60	-
Compañías relacionadas:	-	-
Subtotal	50,701.60	-
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados	-	-
Otros	-	30,056.25
Subtotal	-	30,056.25
Total	50,701.60	30,056.25

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas ya que de acuerdo a la Administración su cartera no tiene una antigüedad importante.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas: la compañía no posee cuentas por cobrar vencidas como se demuestra en el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
30 días	-	-
60-90 días	-	-
Más de 90 días	-	-
Total	-	-
Antigüedad promedio (días)	60	60

## 7. INVENTARIOS

La compañía no cuenta con inventarios al 31 de diciembre del 2012

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Inventarios	-	-
Total	-	-

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	5,432.34	5,432.34
Depreciación acumulada y deterioro	(4,165.12)	(4,165.12)
Total	1,267.22	1,267.22
Clasificación:		
Muebles y Enseres	4165.12	4165.12
Terreno	1267.42	1267.42
Depreciación acumulada	-4165.12	-4165.12
Total	1267.42	1267.42

## 9. PRÉSTAMOS

La compañía no cuenta con préstamos como se puede observar en el siguiente recuadro:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios corriente	-	-
Total	-	-

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	25,202.76	630.67
Anticipos y avances de contratos		-
Otros	-	0
Total	25,202.76	630.67



- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

## 12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a lo establecido en las disposiciones tributarias vigentes, la Compañía no se encuentra en la obligación de preparar el estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012.

## 13. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

La compañía no cuenta con obligaciones por beneficios definidos como se muestra en el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	Diciembre 31,
	2011	2012
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	-	-
Bonificación por desahucio	-	-
Total	-	-

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 14.1 *Gestión de riesgos financieros*

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

#### **14.1.1 Riesgo en las tasas de interés**

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

#### **14.1.2 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún Grupo de contrapartes con características similares. La Compañía define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas.

#### **14.1.3 Riesgo de liquidez**

La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

#### **14.1.4 Riesgo de capital**

La Compañía gestiona su capital para asegurar que esté en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

### **15. PATRIMONIO**

#### **15.1 Capital Social**

El capital social autorizado consiste de 3000,00 participaciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

### 15.2 Aportes para futuras capitalizaciones

Corresponde a aportes en efectivo realizados por los accionistas para una futura capitalización. La Administración de la Compañía no mantiene aportes hasta el cierre del ejercicio económico 2012.

### 15.3 Otras Reservas

Corresponde a la reserva por valuación. El saldo de esta cuenta surge de la aplicación de PCGA anteriores, el cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 11 de marzo del 2011, podrá ser utilizado de la siguiente forma:

- **Reserva por valuación** - El saldo acreedor de esta reserva puede ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas, el saldo deudor de la cuenta “resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF Pymes” y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos, no podrá utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado y podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

### 15.4 Superavit acumulado

La compañía no cuenta con resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2012
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados provenientes de	-	-
Total	-	-

## 16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos y gastos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,
	2012
	(en U.S. dólares)
<b>INGRESOS</b>	
Ventas tarifa 0%	-
Ventas tarifa 12%	41,410.00
Intereses recibidos	-
Otros ingresos	-
<b>Total</b>	<b>41,410.00</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>	
Costos de Ventas	-
Gastos de ventas y administración	33,477.22
Costos financieros	-
Depreciaciones	-
Otros gastos	-
<b>Total</b>	<b>33,477.22</b>

## 17. COSTOS FINANCIEROS

Corresponde a los gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado.

## 18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (23 de julio del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en julio 23 del 2013 y serán presentados a los Socios y Junta Directiva (Directorio) para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



Edo. Edgar Aguilera  
Gerente



Dr. Patricio Taparita Valencia  
Contador