
WRL PROMOTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
Notas Comparativas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(Expresados en miles de Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

WRL Promotora Inmobiliaria Cía. Ltda. fue constituida el 8 de enero del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de febrero del 2004, su objeto social principal es dedicarse a la actividad de intermediación, mandato inmobiliario y comercial autorizado por la legislación vigente, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción, arriendo constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes muebles para personas naturales o jurídicas. Administración, promoción, comercialización de toda clase de desarrollos o proyectos inmobiliarios.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Para todos los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado al 31 de Diciembre del 2011 inclusive, la Compañía preparó sus Estados Financieros de acuerdo con principios y prácticas contables generalmente aceptados en el Ecuador (NEC). Los Estados Financieros por el ejercicio finalizado al 31 de Diciembre del 2012 son los primeros Estados Financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprenden los saldos de caja chica y saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son registradas a su valor razonable, no incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización, pues la empresa no otorga créditos mayores a 30 días.

Aquellas cuentas que pasan el año se mantendrán en los Estados Financieros hasta que puedan considerarse como un gasto deducible por cuentas incobrables una vez transcurridos cinco años como indica la ley.

d) Otras Cuentas por Cobrar

Incluye los pagos anticipados que corresponden a anticipos entregados a proveedores que son registrados a su valor razonable.

Los créditos tributarios a favor de la empresa tanto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), como de Impuesto a la Renta se registran al valor mantenido en las correspondientes declaraciones después de haber liquidado y declarado los mismos.

Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar, son registradas a su valor razonable y no generan los correspondientes intereses.

e) Proyectos

Los anticipos entregados para desarrollo de proyectos inmobiliarios que se encuentran en la etapa de inicio y desarrollo de factibilidad del proyecto; y, que aun no se consideran como un proyecto en marcha; se encuentran registrados a su valor razonable.

f) Inversiones

Se registran las inversiones mantenidas en empresas subsidiarias al valor histórico de la inversión.

g) Propiedad, Planta y Equipo

Para que un bien sea registrado dentro de este rubro se considerara el tiempo que va a ser utilizado en las actividades del normal giro del negocio de la empresa siempre y cuando este sea mayor a un ejercicio fiscal. Se registran según el grupo de Propiedad, Planta y Equipo al que corresponda, a valor de adquisición y en la fecha de la transacción que se sustentara según Comprobante de Venta Valido o Contrato Mercantil Legalizado; los grupos a considerarse son los siguientes:

- Muebles y Enseres;
- Equipos de Oficina;
- Equipos de Computación;
- Vehículos;
- Edificio.



Mensualmente se considerara el registro de la depreciación según los porcentajes máximos especificados en la legislación aplicable, partiendo de la fecha de inicio del uso del mismo.

En el caso de decidir vender un bien se procederá a reconocer la correspondiente perdida o utilidad según el valor de la venta; para determinar dicho resultado se partirá del valor neto del bien (Valor de Adquisición menos Depreciación Acumulada) a la fecha de venta del mismo.

h) Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones con proveedores de bienes o servicios existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad pueden estimar fiablemente.

i) Otras Cuentas por Pagar

Se reconocen los préstamos realizados por los socios a valor razonable, desembolsados para las distintas necesidades de la empresa, reconociendo intereses según el acuerdo verbal al que se llegue entre el prestamista y el representante de la empresa.

Los Beneficios Sociales pendientes de pago a los empleados, en un plazo no mayor a un ejercicio fiscal, mantenidos como provisión para el pago en las fechas que se especifican la legislación laboral vigente. Además, la compañía definió los beneficios post empleo que corresponde a un plan de Jubilación Patronal y Desahucio, se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del Estado de Situación Financiera, y que se determina anualmente con base a estudios realizados por profesionales en el tema, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontado los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito. Los supuestos para determinar el estudio incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a las reservas para obligaciones por beneficios de jubilación y desahucio, las estimaciones están sujetas a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.



Los pagos anticipados que corresponden a anticipos recibidos de clientes son registrados a su valor razonable.

Obligaciones corrientes con el IESS y el Fisco pendientes de pago en un plazo no mayor a treinta (30) días registradas a su valor real.

También se registraran los anticipos recibidos de inversionistas de los proyectos que se encuentran en periodo de desarrollo; se mantienen registrados hasta que el proyecto sea 100% factible de desarrollo, al valor real recibido por la empresa.

j) Obligaciones Financieras a Largo Plazo

Se registran las obligaciones mantenidas con entidades del sistema financiero nacional con un plazo mayo a un ejercicio fiscal debidamente legalizado con un contrato celebrado entre las partes.

k) Capital Pagado

Se registra el capital con que la empresa fue legalmente constituida.

l) Reservas

Las reservas se registran una vez celebrada la Junta General de Socios en la que se aprueba el resultado del ejercicio económico, siempre y cuando se registre una Utilidad del Ejercicio, este equivale al 5% de la Utilidad una vez deducida la Participacion de Empleados e Impuestos.

m) Resultados Acumulados

Estos se desprenden de la decisión de la Junta de General de Socios siempre y cuando decidan acumular el resultado del ejercicio económico.

n) Resultados del Ejercicio

Se registran los Resultados del Ejercicio una vez deducidos la Participación de Empleados e Impuestos.

o) Reconocimiento de Ingresos

La Compañía genera ingresos como producto directo del giro del negocio. En cuanto están ingresos propios del giro del negocio, estos se reconocerán cuando sea probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

Las ventas serán reconocidas una vez que el servicio se haya prestado y sea probable que los ingresos por la prestación de dicho servicio ingresen a la compañía.

p) Encargo Fiduciario

La Compañía no ha constituido un Encargo Fiduciario para la administración de flujos de fondos provenientes de las operaciones de crédito, si fuese necesario crearlo, este servirá como medio alternativo para el pago de las obligaciones que pueda tener, ya sea con el sistema financiero, con accionistas o con terceros

q) Uso de estimaciones y supuestos significativos

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectaron los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la Legislación Tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con el Organismo de Control Tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

b) Obligaciones por beneficios a empleados post empleo

La empresa en la actualidad cuenta con 1 empleado, por ende refleja en sus balances las obligaciones por beneficios a empleados post empleo por Jubilación Patronal, en lo futuro, y de así ameritarlo, ésta dependerá de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando varios supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por beneficios incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por tales beneficios.



c) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar 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.

Nota 3.- Transición a la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF PARA PYMES)

Según Resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de la Norma de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) deben revelarse como parte de la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF".

Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, se estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador y mediante Resolución No. S.C.Q.ICICPAIFRS.11.01 del 12 de Enero de 2011, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan con las siguientes condicionantes: a) activos totales inferiores a cuatro millones de dólares; b) registren un valor bruto de ventas anuales inferiores a cinco millones de dólares; y, c) tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). En base a este cronograma la Compañía debe adoptar las NIIF para pymes a partir del 1 de Enero de 2012.

Para todos los períodos hasta el año terminado el 31 de Diciembre de 2011, la Compañía preparó sus Estados Financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los Estados Financieros, para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012 la Compañía ha preparado de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, la Compañía ha preparado Estados Financieros en cumplimiento con las NIIF aplicables a los ejercicios correspondientes.

Efectos de saldos NEC a saldos NIIF en el período de Transición



Con fecha 30 de marzo de 2011 la Junta de Accionistas aprobó el Cronograma de Trabajo para la implementación de las NIIF.

Posteriormente luego del análisis efectuado para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, la Junta General Extraordinaria de accionistas aprobó con fecha 11 de noviembre de 2011 el informe sobre la implementación y la conciliación del Patrimonio Neto de la Compañía a los saldos iniciales del año de transición, en el que se determina que no hay impactos en el patrimonio de la Compañía.

Reconciliación del estado de situación financiera-

No existe reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

A continuación se describen los asientos de ajuste realizados en el periodo de transición de saldos NEC a saldos NIIF 2011:

1.- Edificio.- El edificio en que se desarrollan las actividades del giro del negocio fue reconocido a Valor Real reconociendo que el bien inmueble se encontraba valorado en un valor inferior a su valor real al 31 de diciembre de 2011 por \$ 99.681,31.

Nota 4.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Caja Chica	200.00	200.00
Bancos Nacionales	21,358.04	223,681.99
	<u>21,558.04</u>	<u>223,881.99</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.



Nota 5.- Activos Financieros

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Cuentas Por Cobrar Clientes	232,988.31	167,899.18
Cuentas por cobrar Relacionadas	27,891.16	12,556.14
Otros activos no corrientes	0.00	1,800.00
Otras cuentas por cobrar	1,500.00	0.00
Cuentas por cobrar proyectos	406,900.42 (i)	387,960.00
	<u>669,279.89</u>	<u>570,215.32</u>

- (i) Se refiere a valores pendientes de cobro por concepto de dinero entregado para desarrollo de proyectos

Nota 6.- Servicios y otros pagos anticipados

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Anticipo proveedores	20,028.90	603.24
	<u>20,028.90</u>	<u>603.24</u>

Nota 7.- Activos por impuestos corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Crédito Tributario IVA	0.00	13,511.75
Crédito Tributario Imp. Renta	601.24	6,214.31
Retenciones en la Fuente de Imp. Renta	6,169.78	0.00
	<u>6,771.02</u>	<u>19,726.06</u>

Nota 8.- Otros Activos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Proyecto Santa Lucia	37,051.61	7,984.63
Proyecto El Establo Etapa I	1,650.00	1,650.00
Proyecto Tikay	1,155.00	1,155.00
Proyecto Espinosa Terán	212.00	0.00
	<u>40,068.61</u>	<u>10,789.63</u>

Nota 9.- Propiedad, Planta y Equipo

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Muebles, Enseres y Equipos de oficina	2,385.43	2,368.77
Equipos de computación	5,372.74	3,268.92
Vehículo	53,571.43	53,571.43
Equipo de oficina	6,949.30	6,949.30
Edificio	191,368.64	90,896.33
Deprec. Aclda. Muebles, Enseres y Equipos de oficina	-1,732.07	-1,469.97
Deprec. Aclda. Equipos de computación	-3,219.91	-2,958.16
Deprec. Aclda. Vehículo	-53,571.43	-53,571.43
Deprec. Aclda. Equipo de oficina	-4,183.64	-2,878.48
Deprec. Aclda. Edificio	-22,363.13	-17,805.84
Deprec. Aclda. Edificio (Revalorización)	-5,023.62	0.00
	169,553.74	78,370.87

A finales del 2012, el rubro Edificio refleja un incremento en su valor por concepto de reavalúo basado en impuesto predial del bien. Su depreciación es considerada como Gasto No Deducible.

Nota 10.- Cuentas y documentos por pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Proveedores locales	43,843.16	50,567.98
	43,843.16	50,567.98

Nota 11.- Otros Obligaciones corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Impuestos mensuales por pagar	3,515.09	2,691.06
Impuesto a Renta por pagar del ejercicio	12,853.76	5,613.07
Aportes al IESS por pagar	688.88	165.63
Fondo de reserva por pagar	24.43	0.00
Décimo tercer sueldo por pagar	242.43	58.67
Décimo cuarto sueldo por pagar	365.00	216.00
Vacaciones por pagar	1,316.55	451.59
Participación trabajadores por pagar	4,893.25	3,823.30
	23,899.39	13,019.32

Nota 12.- Cuentas por cobrar diversas relacionadas C/P

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Intereses por pagar relacionadas	1,431.01	2,605.40
Cuentas por pagar Relacionadas C/P	231,275.83	199,833.28
	<u>232,706.84</u>	<u>202,438.68</u>

En el año 2011 se registra el valor de usd. 62.156,82 como Cuentas por pagar Relacionadas L/P, pero para el 2012 este valor se registra en Cuentas por pagar Relacionadas C/P

Nota 13.- Anticipo de clientes

	USD.	
	2012	2011
Anticipo Casa 10 El Establo	36,138.85	149,315.14
Anticipo clientes El Olivar	20,000.00	20,000.00
Anticipos clientes por liquidar	3,786.95	2,847.04
	<u>59,925.80</u>	<u>172,162.18</u>

Nota 14.- Obligaciones con Instituciones Financieras

	USD.	
	2012	2011
Préstamo Produbanco	175,000.00	0.00
	<u>175,000.00</u>	<u>0.00</u>

Nota 15.- Cuentas por pagar Diversas Relacionadas L/P

	USD.	
	2012	2011
Obligaciones Largo plazo Relacionadas	130,000.00	182,156.82
	<u>130,000.00</u>	<u>182,156.82</u> Por

En el año 2011 se registra el valor de usd. 62.156,82 como Cuentas por pagar Relacionadas L/P, pero para el 2012 este valor se registra en Cuentas por pagar Relacionadas C/P

Nota 16.- Obligaciones emitidas

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Préstamos recibidos de terceros	75,006.02	207,663.49
	<u>75,006.02</u>	<u>207,663.49</u>

Nota 17.- Capital pagado

Se conforma de la siguiente manera:

	USD.	
	2012	2011
Francisco Romo Leroux	16,665.00	25,000.00
Ricardo Wrigth	16,670.00	24,950.00
Barbara Wrigth	0.00	50.00
José Rafael Pallares	16,665.00	0.00
	<u>50,000.00</u>	<u>50,000.00</u>

En el 2012 se realiza una cesión de acciones

WRL Promotora Inmobiliaria Cía. Ltda. fue constituida el 8 de enero del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de febrero del 2004, mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, Doctor Roberto Salgado Salgado.

Nota 18. – Resultados acumulados

	USD.	
	2012	2011
Ganancias acumuladas	16,275.41	1,828.33
Resultado acumulados provenientes de la adopción NIIF'S	99,681.31	
	<u>115,956.72</u>	<u>1,828.33</u>

En el 2012 se realiza un reavalúo al valor de las oficinas de acuerdo a lo que registra el catastro del Municipio

Nota 19. – Resultados acumulados

	USD.	
	2012	2011
Ganancia neta del ejercicio	14,876.49	14,447.08
	<u>14,876.49</u>	<u>14,447.08</u>

Nota 20. - Compromisos y Contingencias

A la fecha del informe, no se presentan compromisos ni contingencias según la confirmación de nuestros abogados Paz Horowitz que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 21.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

