INMOBILIARIA NAJAPOJUJA CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Cifras expresadas en miles de dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 10 de marzo del 2006, fecha de inscripción en el registro Mercantil, en la ciudad de Quito - Ecuador. Su objeto social principal es: comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar y participar en cualquier tipo de proyecto inmobiliario.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de Inmobiliaria Najapojuja Cia Ltda al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, debieron incorporar los efectos de los ajustes bajo NIIF, únicamente para efectos de presentación comparativa. Para el caso de la Compañía no se produjeron diferencia por el cambio de normativa contable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012.

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Najapojuja Cia Ltda. al 31 de diciembre de 2012, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulados y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos, e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses). Los

sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Activos financieros
Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

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

La compañía tiene Activos de Inversión por $1´400.000 correspondientes a un terreno ubicado en el sector de Carapungo, debidamente evaluado, la misma que fue aplicada contra la cuenta reservas por valuación.

2.6. Inventarios
La compañía no presenta valores por inventarios.

2.7. Propiedad, planta y equipo

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento
Las partidas de propiedad, planta y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición y se encuentran valorados al costo que no supera el valor del mercado.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo
Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada
Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles
El costo o valor revaluado de propiedades, planta 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, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	% Vida útil
Equipo de cómputo	33,33
Muebles y enseres	10
Inmuebles	3

2.7.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo
La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta 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.

2.8. Costos por préstamos
Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar
Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.10. Impuesto a la Renta
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 son gravables o deducibles.

2.11. Beneficios a Empleados

2.11.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio
La Compañía no dispone del estudio actuarial y no ha contabilizado provisiones por este concepto.

2.11.2 Participación a trabajadores
De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos
El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

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 en el que se conocen.

2.13. Reserva legal
La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006, establece que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías establece el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

Año de implementación	Grupo de compañías que deben aplicar
1 de enero de 2010	Compañías de auditoría externa y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores
1 de enero de 2011	Compañías con activos al 2007, iguales o superiores a US$ 4 millones; holding, tenedoras de acciones, compañías de economía mixta, las entidades del sector público y sucursales de entidades extranjeras.
1 de enero de 2012	El resto de compañías controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo con el cronograma mencionado, Robinson Galarza Construcciones Cía. Ltda., definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, e implementación a partir del 1 de enero de 2012.

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 2012:

- 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.

3.1. Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador al final del periodo de transición

La Compañía no registró efectos de cambios producto de la aplicación de las NIIF.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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 al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, comprende:

	3.894,75
(-) Provisión para Incobrables	-
Total	**3.895**

NOTA 6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2012	% anual de depreciación
Equipo de cómputo	1.647,32	33
Muebles y enseres	5.420,00	10
Inmuebles	1.344.081,69	3
Terrenos	1.303.750,00	0
Subtotal	**2.654.899,01**	
Menos - Depreciación acumulada	(140.980)	
Propiedad, planta y equipo, neto	**2.513.918,75**	

NOTA 7.- PASIVOS

Al 31 de diciembre del 2012 corresponde fundamentalmente a cuentas por pagar a proveedores de materiales de construcción a un año plazo, y no genera intereses.
En el pasivo largo plazo se registra una obligación con el BEV mayor a un año.

NOTA 8.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está constituido por 400 participaciones, de valor nominal de US$ 1,00.

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	104.513,67
15% participación empleados	(15.677,05)
Utilidad antes de impuesto a la renta	88.836,62
Mas gastos no deducibles	0,00
Base imponible	88.836,62
Impuesto a la renta causado	20.432,42
Anticipo de impuesto a la renta determinado (1)	16.199,24
Impuesto a la renta causado el mayor	**4.233,18**
Retenciones en la fuente del año	(7.668,24)
(+) Anticipo pendiente de pago	8.756,84
Crédito Tributario años anteriores	(1.943,53)
Impuesto a la renta por pagar	**3.378,25**

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado. Para el caso de la Compañía el impuesto a la renta causado fue aplicado para el presente ejercicio fiscal.

CONTADORA