

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LA COLINA
COINMOCOLINA CIA. LTDA.**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

OPERACIONES

La Empresa COMERCIALIZADORA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA LA COLINA COINMOCOLINA CIA. LTDA. fue constituida el 11 de Julio del 2006, y su objeto social está dirigido a las actividades de inmobiliaria.

La Compañía tiene su domicilio en la ciudad Quito, Provincia de Pichincha, se encuentra ubicada en calle José Queri E14-167 y Av. Eloy Alfaro.

PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Los Estados Financieros adjuntos de COINMOCOLINA CIA. LTDA. son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en Marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES.

Mediante Resolución N0 SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010, la Superintendencia de Compañías emite el REGLAMENTO para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

En su artículo primero indica:

Para efectos del registro y preparación de Estados Financieros, la Superintendencia de Compañías califica como pequeñas y medianas entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Monto de Activos inferiores a CUATROS MILLONES DE DÓLARES
2. Registren un valor bruto de Ventas Anuales de hasta CINCO MILLONES DE DÓLARES;
- y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Se considerará el año 2011 como periodo de transición, para tal efecto deberán elaborar y presentar sus Estados Financieros Comparativos con observancias a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.

Los ajustes efectuados al inicio y final del periodo de transición deberán registrarse con fecha 1º. de Enero del 2012.

Según todo lo citado anteriormente la empresa COINMOCOLINA CIA. LTDA., se encuentra dentro del tercer grupo de compañías que aplica NIIF PYMES a partir del 1º. de Enero del 2012 siendo su año de transición el 2011, por tanto, elaboró y presentó sus Estados

Financieros Comparativos con Observancia a las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF PYMES” a partir del ejercicio económico del año 2012.

La fecha de transición a las NIIF PYMES es el comienzo de actividades al 1º. de Enero de 2011 (o de forma alternativa, el cierre de actividades al 31 de Diciembre de 2010).

COINMOCOLINA CIA. LTDA. presentó Estados Financieros anuales, según NEC anteriores al 31 de Diciembre de cada año, incluyendo el 31 de diciembre del 2010 y el 31 de Diciembre del 2011, el mismo que se cerró con NEC “NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD”

A continuación se resumen las principales prácticas contables bajo NIIF PYMES:

POLITICAS CONTABLES

EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Para el propósito del Estado de Flujo de Efectivo se considera Efectivo y Equivalentes de Efectivo a todos los valores concebidos mediante las actividades propias de la Empresa.

CAJA GENERAL

La Caja General es una cuenta de Activo Corriente destinado para registrar los cobros en efectivo por ventas que luego deberán ser depositados en las cuentas bancarias que la empresa tenga registrado en el sistema financiero nacional.

Esta cuenta se debita por el cobro en efectivo de alguna cuenta por cobrar, con el fin de crear y aumentar el fondo y se acredita por su disminución parcial o total al momento de realizar el respectivo deposito a una cuenta bancaria.

El efectivo de Caja General deberá depositarse máximo hasta 24 horas luego del cobro del dinero, y sólo se podrán realizar desembolsos hasta por un monto de USA 4.999,99 con autorización expresa de la Gerencia General quien será responsable del manejo del pago en efectivo que se realice.

CAJA CHICA

La Caja Chica o Fondo de Caja Menor es una cuenta de Activo Corriente destinado para realizar gastos pequeños, que no justifica la elaboración de un cheque.

Esta cuenta deudora se debita por la reposición, con el fin de crear y aumentar el fondo y se acredita por su disminución parcial o total de acuerdo a los desembolsos.

BANCOS NACIONALES

Esta es una cuenta de Activo Corriente, donde se registra los movimientos de dinero en los Bancos Nacionales, esta cuenta se debita al registrar depósitos, transferencias realizadas por pago de clientes o fondos de otra cuenta, e ingresos de dinero en la cuenta por préstamos; y, se acredita por retiros, giros de cheques, débitos ordenados para pagos mediante transferencias a cuentas de proveedores o empleados y por costos financieros.

Los sobregiros bancarios serán solicitados previo acuerdo entre los Directivos y dejarán documentada su justificación,

Las conciliaciones bancarias deberán elaborarse mensualmente con el fin de revisar las partidas conciliatorias para prevenir, mantener fondos disponibles y el saldo positivo en la cuenta.

Las claves de acceso al internet de las cuentas bancarias serán de exclusiva responsabilidad de los Directivos de la Empresa, quienes decidirán a quien confiarán su manejo operativo y las limitaciones de su uso.

CUENTAS POR COBRAR Y PROVISIÓN PARA CUENTAS DE COBRANZA DUDOSA

Cuentas por Cobrar son los registros de los créditos que se da a los clientes por la adquisición del bien o del servicio.

Se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la Sección 11 y 12 de las NIIF para la PYMES.

Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado. Para ello, la empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa correspondiente y el movimiento de la misma durante el año identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras).

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas.

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo.

La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente.

La provisión de cuentas incobrables será del 1% según lo indica la LORTI, en caso de que se declare una cuenta incobrable que supere este valor se adjuntaran los documentos que soporten dicho valor.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con la respectiva inspección física, al menos una vez al año, de manera obligatoria, tomando como referencia la Sección 17 NIIF PYMES.

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización y menos depreciación acumulada.

Se determina un monto superior a USD 500,00 para considerar un bien como activo fijo al momento de realizar la adquisición.

Las mejoras que se hagan al bien que alargue su vida útil, se activan y las reparaciones o mantenimiento que requiera el bien, se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación (aquel que requiere, necesariamente de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

En el caso de adquirir bienes a una moneda diferente de la utilizada en el país, el diferencial cambiario, no debe ser reconocido como costo.

Se debe revelar la existencia de los activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (perito independiente calificado por el organismo de control), así como la depreciación de los activos revaluados.

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

El reconocimiento y medición de las pérdidas por deterioro, de acuerdo a la Sección 27 NIIF PYMES, revelará lo siguiente:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, ambiental, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado

Se debe revelar para cada clase de activos: pérdidas por deterioro reconocidas en el Estado de Resultados del periodo o en el Patrimonio Neto; y las reversiones de anteriores pérdidas por deterioro. Cuando sea necesario, revelar los hechos y circunstancias que condujeron al reconocimiento o reversión de tal pérdida por desvalorización.

BENEFICIOS A EMPLEADOS (SECCION 28 NIIF PYMES)

La compensación por tiempo de servicios se debe registrar a medida que se devenga por el íntegro que se debe pagar a los trabajadores, neto de los depósitos que se han debido efectuar según disposiciones legales.

La Empresa registrará los beneficios a largo plazo a los empleados debidamente sustentado con el cálculo realizado por un actuario.

El Sueldo de los empleados será actualizado de acuerdo a los porcentajes establecidos en las disposiciones laborales.

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS (SECCION 23 NIIF PYMES)

La medición de los ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida, el ingreso se reconoce cuando cumpla las condiciones de transferencia de riesgos, sea probable de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad.

Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los Estados Financieros, los costos incurridos y los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad. El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina "método del porcentaje de terminación"; los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se reconocen utilizando la base de acumulación o devengo.

Se revela el reconocimiento de ingresos y gastos financieros.

Se presenta la composición de los gastos más significativos de acuerdo con su naturaleza, el Estado de Resultados Integrales se presenta por la función del gasto.

IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES

La Empresa COINMOCOLINA CIA. LTDA. procederá con la distribución de acuerdo a la ley laboral 15% a los Trabajadores y luego de realizar la respectiva conciliación que faculta la ley tributaria, aplicaría el porcentaje vigente para el pago de Impuesto a la Renta.

No se ha reconocido ni Activos ni Pasivos por Impuestos Diferidos.

CONTINGENCIAS (SECCION 21 NIIF PYMES)

Se presentarán aquellas que adquieren el calificativo de posibles, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos Si no se puede estimar razonablemente el efecto financiero, se debe revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

La Empresa COINMOCOLINA CIA. LTDA., no presenta contingencias ni hechos significativos ocurridos entre la fecha de cierre de los Estados Financieros y la fecha de presentación de los mismos a este organismo de control.

NIIF-1: ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

COINMOCOLINA CIA. LTDA. Presenta sus primeros Estados Financieros con arreglo a las NIIF PYMES, contienen información de alta calidad, transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presentan; suministra un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera.

Para dar cumplimiento con la Sección 3 de Presentación de los Estados Financieros, los primeros Estados Financieros con arreglo a las NIIF PYMES de la Empresa incluyen un año de información comparativa.

COINMOCOLINA CIA. LTDA. aclara como la transición de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados anteriores a las NIIF PYMES, no ha afectado a lo informado, como Situación Financiera, Resultados y Flujos de Efectivo.

Los posibles ajustes de NIIF que por la actividad económica de la Empresa se hubieran detectado en cambio de porcentajes de depreciación de Propiedad, Planta y Equipo y el cálculo de intereses de cartera, no se determinaron puesto que no se consideraron relevantes.

RESUMEN DEL MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS

BANCOS

El saldo de Bancos al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 está formado de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bancos	<u>4.782</u>	<u>22.765</u>
<u>Total</u>	4.782	22.765

CUENTAS POR COBRAR

El saldo de Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 está formado de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	4.724	3.088
Anticipo Proveedores	9.400	75.966
Crédito Tributario SRI	<u>8.357</u>	<u>9.829</u>
<u>Total</u>	22.481	88.883

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los saldos de Propiedad, Planta y Equipo, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, está formado de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	56.000	56.000
Maquinaria y Equipo	0	200

Muebles y Enseres	1.244	1.244
Equipos de Computación	519	0
(-) Depreciación Acumulada	<u>(416)</u>	<u>(309)</u>
<u>Total</u>	57.347	57.135

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proyecto en Proceso	368.092	120.209

CUENTAS POR PAGAR

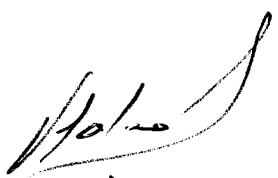
El saldo de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores Locales	0	871
Obligaciones Bancarias	4.430	0
Anticipos de Clientes	300.034	68.200
Impuestos por Pagar	579	102
Obligaciones Laborales	3.230	2.214
Préstamos Accionistas	53.514	81.805
Otras Cuentas por Pagar	<u>127.813</u>	<u>182.125</u>
<u>Total</u>	489.600	335.317

PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 el Patrimonio se formaba de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital Social	400	400
Resultados Ejercicios Anteriores	-46.408	-23.763
Resultados Presente Ejercicio	<u>9.111</u>	<u>-22.645</u>
<u>Total</u>	-36.897	-46.008


 Ing. Víctor Hugo Falconí Andrade
 Gerente General
 COINMOCOLINA CIA. LTDA.