

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

- (1) Información general
- (2) Políticas contables significativas
  - (2.1) Declaración de cumplimiento
  - (2.2) Base de presentación
  - (2.3) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
  - (2.4) Propiedades, mobiliario y equipos y activos biológicos
  - (2.5) Obligaciones
  - (2.6) Impuestos
  - (2.7) Reconocimiento de costos y gastos
  - (2.8) Compensación de saldos y transacciones
  - (2.9) Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas
  - (2.10) Gestión de capital
- (3) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF
  - (3.1) Conciliación del patrimonio neto entre NEC y NIIF al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011
- (4) Administración del riesgo financiero
- (5) Estimaciones y juicios contables críticos
- (6) Propiedad, mobiliario y equipos y activos biológicos
- (7) Préstamos de accionistas
- (8) Impuesto a la renta reconocido en los resultados
- (9) Capital social
- (10) Aspectos tributarios
- (11) Eventos posteriores

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Información general

INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. fue constituida en Ecuador, el 8 de abril de 2008, mediante escritura pública aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 08.Q.IJ.001835 y fue inscrita en el registro mercantil del mismo cantón el 3 de junio del 2008. La actividad principal de la Compañía es Compra-Venta de bienes inmuebles, Construcción de todo tipo de Proyectos inmobiliarios.

Los estados financieros adjuntos serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

La dirección registrada de la Compañía es Av. América 1143 y Av. Universitaria.

Desde su creación la compañía no ha realizado actividades de operación y se ha concentrado en la construcción de un proyecto de vivienda.

Políticas contables significativas

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, que comprenden:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) , e
- Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

De tal forma los estados financieros muestran la representación fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los flujos de efectivo obtenidos y utilizados y de los ingresos y gastos reconocidos durante el ejercicio 2012.

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 INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA., 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 contable críticos se detallan más adelante.

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Base de presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. , han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

La compañía, presenta sus obras en curso al costo de adquisición, una vez concluida la obra y finalizado el proyecto de vivienda se ejecutarán los trámites necesarios para la venta definitiva de los inmuebles.

Los gastos de construcción se registran directamente al resultado del ejercicio cuando se presentan.

Debido a que se trata de construcción de inmuebles destinados a la venta, la administración de INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. considera que no existe deterioro.

Retiro o venta de propiedades, mobiliario y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de la propiedad, mobiliario y equipos se determinará entre la diferencia del costo y el precio de venta y será reconocida en los resultados del ejercicio.

Préstamos de accionistas

Los préstamos a accionistas representan obligaciones de pago por dineros recibidos de los accionistas para la construcción del proyecto inmobiliario. Estos préstamos son corrientes y se cancelarán una vez iniciadas las actividades de la compañía.

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

### Impuestos

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

### Impuesto corriente

El pasivo de INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. se calcula es base a la tasa al final de cada período para el año 2012 es el 23% y para el año 2011 fue del 24%.

### Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

### Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el balance general. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

### Compensación de saldos y transacciones

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. , no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

a) NIC 19 Beneficios a empleados

El IASB ha emitido numerosas actualizaciones a la NIC 19. Estos van desde cambios fundamentales como la eliminación del mecanismo de corredor y el concepto de rentabilidad esperada de los activos del plan a cambios simples de redacción. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

b) NIC 27 Estados financieros consolidados y separados (revisada en el año 2011)

Como consecuencia de la nueva NIIF 10 y la NIIF 12, lo que queda en la NIC 27 se limita a la disposiciones contables de filiales, entidades controladas conjuntamente y asociadas. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

c) NIC 28 Inversiones en asociados y negocios conjuntos (revisada en el año 2011)

Como consecuencia de la nueva NIIF 11 y la NIIF 12, la NIC 28 ha sido renombrada como Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, y describe la aplicación del valor patrimonial para inversiones en negocios conjuntos adicional a las asociadas. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

d) NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La NIIF 9, tal como fue emitida, refleja la primera etapa del trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39, y se aplica a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. En las etapas subsiguientes, el IASB abordará la contabilidad de coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros.

Se espera que este proyecto culmine durante el 2012 y se considera que la adopción de la primera etapa de la NIIF 9 no tendrá efecto sobre la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros de la Compañía, quien cuantificará el efecto junto con las demás etapas, cuando se las emita, a fin de presentar una visión integral.

e) NIIF 10 Estados financieros consolidados

La NIIF 10 reemplaza a la porción de la NIC 27 respecto a la Consolidación y Separación de Estados Financieros que trata de la consolidación de los estados financieros y de la SIC 12 de consolidación de entidades de propósito especial, NIIF 10 establece un modelo de control simple a aplicar a todas las entidades incluidas las de propósito especial. Los cambios introducidos por la NIIF 10 requieren que la gerencia tenga un alto juicio para determinar las entidades controladas y por esta razón que sea requerida para ser consolidada como parte del grupo (o matriz) en comparación con los requerimientos actuales de la NIC 27. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

f) NIIF 11 Acuerdos de negocios conjuntos

La NIIF 11 reemplaza a la NIC 31 Intereses en Negocios Conjuntos y la SIC-13 de Entidades Controladas – Contribuciones no monetarias para negocios conjuntos. La NIIF 11 remueve la opción de contabilizar las entidades controladas conjuntamente usando propósitos para consolidación. Sin embargo, las entidades controladas conjuntamente que cumplen la definición de negocio conjunto deben ser contabilizadas usando el método de valor patrimonial. La aplicación de esta nueva norma implica modificaciones en la presentación de los estados financieros del Grupo, porque elimina de la consolidación del Grupo una parte proporcional del interés en negocios conjuntos del Grupo. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

g) NIIF 12 Revelaciones en intereses en otras entidades

NIIF 12 incluye todas las revelaciones que anteriormente estaban tratadas en la NIC 27 en relación con la consolidación de estados financieros así como todas las revelaciones que anteriormente eran requeridas por la NIC 31 y la NIC 28 de Inversiones en Asociadas. Estas revelaciones se relacionan con el interés en las subsidiarias de una entidad, acuerdos de negocios conjuntos, asociadas y estructuración de entidades.

Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

h) NIIF 13 Medición del valor razonable

NIIF 13 establece una guía simple bajo el enfoque de NIIFs para la medición del valor razonable, NIIF 13 no cambia cuando una entidad es requerida para usar el valor razonable, pero da mayor guía de cómo se mide el valor razonable bajo NIIFs cuando el valor razonable es requerido o permitido. Esta enmienda será efectiva para los reportes anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013.

La compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

## Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. , los objetivos de INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. , en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas. La compañía se encuentra en su tercer año de existencia.

### 3. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacional Financieras – NIIF por las compañías y entes que se encuentren bajo vigilancia de este organismo de control.

En función de la resolución citada, INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. preparó los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con principios de contabilidad

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

generalmente aceptados en el Ecuador. A partir del 1 de enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

Para la aplicación de la NIIF, INMOBILIARIA WLARASA CIA. LTDA. , definió como su período de transición a las NIIF en el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

#### Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

La aplicación de la 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 correspondiente 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 resultados integral; y,

Un incremento significativo de la información incluida en las Notas explicativas a los estados financieros.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2011, según el caso, fueron contabilizarse el 01 de enero del 2012.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han considerado las excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1, sin embargo, las transacciones y saldos que presenta la compañía no requirieron de ajustes.

#### Explicación de las principales diferencias

A continuación se detallan los impactos en la cifra del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2011, y en el resultado neto del ejercicio 2011.

Con efectos patrimoniales

A la fecha de transición se procedió ajustar lo siguiente:

Reconocimiento de gastos administrativos incurridos en los primeros años y que fueron clasificados como activos diferidos.

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Administración del riesgo financiero

Debido a que la compañía aún se encuentra en su etapa pre operacional, la exposición a los riesgos financieros ha sido analizada como baja.

**Riesgo de crédito**

No presenta riesgo de crédito al no haber iniciado sus operaciones.

**Riesgo de liquidez**

Mientras la compañía empieza su operación, los accionistas se encuentran aportando el capital de trabajo que permita a la compañía cumplir sus obligaciones y concluir su objetivo.

**Riesgo de mercado**

No ha sido analizado, debido a que la compañía se encuentra en su etapa de pre operación.

(5) Estimaciones y juicios contables críticos

En la aplicación de las políticas contables de INMOBILIARIA WLARASA , no se han considerado ninguna estimación ni juicio contable, debido a que se encuentra en su etapa pre operacional.

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

Deterioro de activos

A la fecha de cierre del 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.

Durante el año 2012, la Compañía determinó que no existe pérdida por deterioro en sus rubros de activos de propiedad, mobiliario y equipos.

5.2. Vida útil de propiedades, mobiliaria y equipo

La Compañía revisará la vida útil estimada de propiedades, mobiliario y equipos al final de cada período anual.

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
 Notas a los estados financieros  
 Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Propiedad, mobiliario y equipo

Un detalle de propiedad, mobiliario y equipos es como sigue:

		Diciembre 31 2012		Diciembre 31 2011
Construcciones en curso	US\$	728,373.14	US\$	564,464.58
	US\$	728,373.14	US\$	564,464.58

(7) Préstamos de accionistas

		Diciembre 31 2012		Diciembre 31 2011
Representan los valores entregados a la compañía para cumplir con las obligaciones normales y para la construcción del bien inmueble.	US\$	0	US\$	0
	US\$	507,677,52	US\$	66,472,12

(8) Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el año 2012, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución. Debido a que la compañía se encuentra en etapa pre operacional, el estado de pérdidas y ganancias no refleja resultados

Inmobiliaria Wlarasa Cía. Ltda.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(\*) De acuerdo a lo establecido en las disposiciones tributarias, a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravado y 0.2% de costos y gasto deducibles. Sin embargo cuando las compañías son nuevas, éstas están exentas del pago del dicho anticipo.

Impuestos diferidos

Los avalores relacionados a impuesto a la renta correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima pagar a las autoridades tributarias. Las tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

(9) Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es de US\$ 1,500.00 dividido en acciones de un valor de US\$ 1 cada una.

(10) Aspectos tributarios

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en tres años contados desde la fecha de la declaración y en seis años contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

10. Eventos posteriores.

**Hasta la fecha de emisión de los estados financieros,, no han existido eventos que deban ser revelados en las notas a los estados financieros, que afecten la presentación de los mismos.**