INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

Descripción del negocio y objeto social

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 30 de Julio de 1970, e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de Agosto de 1970.

Su objeto social principal es dedicarse a compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como edificios departamento, viviendas y edificios no residenciales y todo acto civil mercantil permitido por las leyes ecuatorianas.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Resolución N° ADM 08199 publicada en el Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Mediante Resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G11.010 del 11 de octubre del 2011, se emite el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de los Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), según el artículo tercero, se sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución N° 08.G.DSC.010, estableciéndose tres condiciones para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). En base a estas disposiciones, la compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) en el ejercicio 2012.

En base a estos lineamientos, Inmobiliaria Urbana Guayaquileña Cía. Ltda. debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir del 1 de enero de 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

La compañía ha adoptado las siguientes excepciones en el balance de apertura en la fecha de transición:

b1) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación" según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. 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 aplicara a todos los planes.

La compañía no aplicó esta exención en el año 2012 y por lo tanto, el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de aplicación a las NIIF en el año 2012 no incluyen este efecto.

b2) Estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos así como los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Dichas estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos actuales, sin embargo, los resultados

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

b3) Deterioro de los activos

El valor en libros de un activo se revisará a la fecha de cada balance general con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haberla se estima el monto recuperable de su activo. La pérdida por el deterioro, se reconoce cuando el monto en libros de un activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

Si en un periodo posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, dicho valor se reversa a través del estado de resultados.

Durante el año 2012 Inmobiliaria Urbana Guayaquileña Cía. Ltda., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

b4) Impuesto a la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance, este método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo a esta norma, las diferencias temporales se identificarán como gravables, (los cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o deducibles (las cuales resultarán en un futuro en partidas deducibles).

Un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible y un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los registros en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no ha determinado diferencias temporarias que deberán ser registradas como activo por impuestos diferidos.

b5) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

b6) Administración de riesgo financiero

Las actividades de cada compañía la exponen a diversos riesgos financieros. La administración del riesgo de la compañía se realiza considerando la imprevisibilidad de los mercados financieros y busca minimizar los potenciales efectos adversos sobre el desempeño financiero de la compañía.

- Riesgo de capital

Los principales instrumentos de financiación de la Compañía comprenden el capital de trabajo y línea de crédito de proveedores. El propósito principal de estos instrumentos es, por una parte, la financiación de las necesidades de capital circulante y, por otra, la financiación de sus inversiones. Adicionalmente, los fondos conseguidos con estos acuerdos de financiación han sido utilizados puntualmente por la Compañía

Los riesgos principales originados por los diferentes instrumentos financieros en vigor para ser utilizados por la Compañía son:

- Riesgo de tasa de interés

La compañía no posee endeudamiento financiero está operando bajo Cuentas por Pagar proveedores quienes otorgan créditos sin interés.

- Riesgo de tipo de cambio

El endeudamiento financiero y las principales operaciones de la compañía se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del país, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

- Riesgo de liquidez

La compañía mantiene suficiente fondos para financiar sus niveles de operaciones normales, igualmente la compañía mantiene acceso al mercado financiero para necesidades de capital de trabajo a corto plazo.

La compañía tiene una estrategia conservadora en el manejo de su liquidez la cual consiste básicamente en caja y bancos de disponibilidad inmediata.

- Concentración del riesgo de crédito

Al 31 de Diciembre del 2012, la compañía no está expuesta a este riesgo, por cuanto considera su cartera por cobrar realizable.

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

b7) Propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se contabilizan al costo de adquisición. Los valores razonables contabilizados se revisan de forma periódica, para asegurar que los importes capitalizados no difieren significativamente de los valores de mercado.

Cualquier incremento de la revalorización que pueda surgir es reconocido directamente con cargo a patrimonio.

Los gastos posteriores incurridos en relación con las propiedades y equipos se capitalizarán solo cuando éstos incrementan el beneficio económico futuro del activo al que se relacionan. Todos los demás gastos se cargarán a la cuenta de resultados cuando se incurran.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Maquinarias	10%
Herramientas	20%
Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipo de computacion	33%
Software	20%

b8) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se tiene obligaciones legales como resultado de hechos pasados y que es probable que se requieran la salida de beneficios económicos futuros para el pago de las mismas. Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

b9) Impuesto a la renta corriente

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.
- 2) Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, e) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, f) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

b10) Reconocimiento de los ingresos

El ingreso por arriendo de departamentos es reconocido una vez cerrado el contrato, celebrado entre el inquilino y en arrendador.

b11) Costos y gastos

Los costos y/o servicios se determinarán en base al costo promedio de adquisición de los bienes que lo componen.

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

Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES.

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, la administración de la Compañía ha considerado el siguiente efecto a los Estados Financieros presentados al 31 de Diciembre del 2012.

1. Bancos

Conformado por:

Caja General	-
Bancos Nacionales	<u>2.613,31</u>
Total	<u><u>2.613,31</u></u>

2. Inversiones

N/A

3. Cuentas por cobrar

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

Conformado por:

		<u>2012</u>
Cientes	a)	2.009,06
Impuestos pag x anticipado		3.692,14
Deudores varios		4.582,76
Total		<u>10.283,96</u>

4. Inventarios

N/A

5. Propiedades, planta y equipo

Conformado por:

Edificios	77.170,79
Terreno	5.919,25
Proyecto en curso	88,59
	<u>83.178,63</u>
Menos Depreciación Acumulada	<u>(9.631,90)</u>
Total	<u><u>73.546,73</u></u>

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

El movimiento de las propiedades planta y equipo, en el período fue como sigue:

Costo	
Saldo inicial	83.178,63
Reclasificaciones	-
Compras	-
Ajuste NIF	-
Saldo Final	<u><u>83.178,63</u></u>

Depreciación acumulada	
Saldo inicial	(9.631,90)
Bajas	-
Reclasificaciones	-
Gasto del año	-
Saldo final	<u><u>(9.631,90)</u></u>

6. Otros activos amortizables

N/A

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

El movimiento de los otros activos amortizables fue como sigue:

Costo

Saldo inicial	a)	1.920,78
Reclasificaciones		-
Convenio de cesión		-
Adiciones		-
Saldo Final		<u><u>1.920,78</u></u>

Amortización Acumulada

Saldo inicial	(640,40)
Baja por convenio de cesión	-
Reclasificaciones	-
Gasto del año	-
Saldo final	<u><u>(640,40)</u></u>

7. Obligaciones bancarias

N/A

8. Cuentas por pagar

Conformado por:

Prestamos accionistas	a)	15.935,66
Cuentas por pagar Iva		811,36
Cuentas por Pagar IRF		1.139,74
15% Participación Trabajadores	(Nota 10)	-
Impuesto a la Renta del año		-
		<u><u>17.886,76</u></u>

9. Pasivo a Largo Plazo

N/A

INMOBILIARIA URBANA GUAYAQUILEÑA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

10. Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

Utilidad del ejercicio		2.752,65
15% Participación a trabajadores	(Nota 8)	0,00
		<hr/>
		2.752,65
Partidas conciliatorias		
Menos deducciones por pago a trabajadores con discapacidad		0,00
Más gastos no deducibles		0,00
		<hr/>
Base imponible		2.752,65
23% y 24% Impuesto a la renta		<hr/> <hr/>
		633,11

11. Capital social

Al 31 de diciembre de 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 400 participaciones a un valor de US\$ 1,00 cada una.

12. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

13. Reserva facultativa

Corresponde a apropiaciones de los resultados de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en los estatutos de la compañía.

14. Reserva de Capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.