

INMOBILIARIA VINMOBI CIA LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

De acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre 20 de 2008, INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA., forma parte del tercer grupo de adopción, que aplicarán NIIF a partir del 1 de enero de 2011, con año de transición 2010, debiendo preparar su

s primeros estados financieros bajo NIIF en el año 2011, por lo cual los estados financieros del ejercicio económico 2012 se encuentran ya bajo NIFFS.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA., debido a sus características debe aplicar NIIF completas.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA., consideró como balance de apertura con arreglo a las NIIF los estados financieros al 1 de enero de 2011 (el ejercicio económico 2010 fue año de transición).

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros cumplen con cada NIFF vigente a la fecha de presentación de los primeros estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Valor Razonable.- De acuerdo a lo permitido por la NIIF 1, la empresa utilizo el valor razonable como costo atribuido en la transición para la medición de las propiedades, planta y equipo.

Transición a NIIF.- Los valores incluidos en los estados financieros del ejercicio económico de 2010 han sido reconciliados para presentarlos bajo NIIF que han sido aplicadas a la elaboración de los estados financieros del ejercicio económico de 2011

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIFFS:

a) Sin efecto patrimonial (reclasificaciones entre activos y/o pasivos):

La administración de **INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA..** no ha determinado cuentas que sean motivo de reclasificaciones en el estado de situación financiera.

b) Con efecto patrimonial:

Costo atribuido a propiedad.- Para la aplicación de las NIIF definimos que los saldos al 1 de enero del 2012 se registren a su valor razonable y por tal razón realizo el reavaluo del terreno el mismo que fue realizado por el Perito Ing. Eduardo Espinoza, licencia del Registro Nacional de Perito N° SC.RNP.060 según escritura de declaración juramentada con fecha 10 de diciembre de 2012

Reconocimiento de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- El valor producto de la revalorización fue registrado en la cuenta patrimonial REVALUACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO , este valor se refleja en los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2012

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIFS.

Base de preparación.- Los estados financieros de **INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA..** cortados al 31 de diciembre del 2012,comprenden los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos en el efectivo estado de situación financiera consolidado por el año terminado al 31 de diciembre del 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera.

Estimaciones y juicios contables.- En la aplicación de las políticas contables de la compañía, la administración realiza juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes.

Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA., ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- A) Reconocimiento de ingresos y gastos.
- B) Evaluación de pérdidas por deterioro de determinados activos.
- C) Evaluación de propiedades, planta y equipos, de bienes inmuebles y de maquinaria.
- D) Cálculo de provisiones; principalmente para jubilación patronal y desahucio y cuentas incobrables.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Activos financieros.- **INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA..** reconoce como activos financieros, aquellos activos tales como cuentas por cobrar a clientes, empleados, y anticipo a proveedores. En definitiva, los principales activos financieros incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.. como en todo negocio esta expuesta en mayor o menor grado principalmente a los riesgos de: 1) créditos, 2) mercado, 3) liquidez y 4) operacional.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.. mantiene un modelo de negocio que generalmente le permite mantener un flujo de caja equilibrado; situación que se debe principalmente a:

- 1) Respaldo financiero del grupo y el sector de Instituciones Financieras por su reconocida trayectoria empresarial y solvencia económica,
- 2) Eficiente administración del uso del dinero,
- 3) Ejecutivos que manejan presupuestos de manera prudente,
- 4) Mejoramiento de los procesos en las distintas etapas de la actividad de **INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA..**

Los activos financieros, básicamente cuentas por cobrar a clientes se reconocen a la fecha de facturación. Inicialmente son medidos al valor razonable y se despliega toda la gestión para efectuar las cobranzas.

Mantendremos consistencia para que todos los activos financieros sean reconocidos y medidos al costo amortizado o al valor razonable.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.. clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se origina. Como fue expresado anteriormente, su principal activo financiero es cuentas por cobrar, con el siguiente desglose:

Cuentas por cobrar clientes.- Están registrados principalmente por facturas que respalda el valor por la venta con tarifa 12% y 0%.

Cuentas por cobrar con partes relacionadas.- Corresponden a valores por cobrar por diversas transacciones de las operaciones ordinarias del negocio, y ciertos préstamos realizados.

Otras cuentas por cobrar.- Están representadas principalmente anticipos y préstamos a empleados.

Gestión de riesgo financiero.- La compañía, en el curso normal del negocio y de las actividades de financiamiento esta expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y por tanto a los resultados.

- a) Riesgo de tasa de interés: La compañía no se encuentra expuesta a riesgos importantes en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos bancarios.

- b) **Riesgo de crédito:** Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera, la compañía mantiene una política de diversificación con sus clientes.
- c) **Riesgo de liquidez:** La gerencia y tesorería son quienes tienen la responsabilidad por la gestión de la liquidez. La compañía maneja el riesgo en base al presupuesto general y presupuesto de caja obteniendo apalancamiento financiero de instituciones financieras y proveedores.
- d) **Riesgo de capital:** **INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA..** gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras maximiza el rendimiento.

Pasivos financieros.- Están registrados el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio. Consideramos deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Los pasivos financieros de la compañía incluyen préstamos y sobregiros bancarios, cuentas por pagar comerciales.

Cuentas por pagar comerciales.- Están registradas al costo de la transacción neto de abonos realizados, no existe el cobro de intereses con los proveedores.

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.. mantiene pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable lo comprobamos mediante técnicas de valoración práctica y reconocida, tales como comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características. Los activos y pasivos financieros de la compañía no se negocian en el mercado activo

Inventarios y construcciones en curso. Los inventarios están valorizados a su costo o valor neto realizable, el menor. Las compras de materia prima y servicios más sueldos se van acumulando en la cuenta construcciones en curso.

Propiedades, planta y equipos; Medición en el momento del reconocimiento.- las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente realizados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de financiamiento según la provisión de la gerencia.

Adicionalmente, consideramos como costo de las partidas de propiedades, planta y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requiere de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos se registran como siguen:

Bienes inmuebles (terrenos) se registran al valor comercial y de escritura.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, las vidas útiles estimadas, valores residuales y métodos 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 equipos y las vidas útiles y porcentajes utilizados en el cálculo de la depreciación:

	Vida Útil
Maquinarias, herramientas e instalaciones	10 años
Vehículos	5 años

Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

La depreciación de las propiedades, planta y equipos incluida su revaloración se reconoce en costo de avance del proyecto hasta su conclusión.

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes y servicios relacionados con la actividad inmobiliaria nivel nacional se reconocen cuando se registra la facturación al cliente al momento de la salida de la mercadería.

Participación a empleados.- De acuerdo con disposiciones del código de trabajo, la compañía realiza la provisión al cierre de cada año el 15% de la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente.

1. El impuesto corriente, es calculado mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en el que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La ley orgánica de régimen tributario interno, hasta el año 2010 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades; y desde el año 2011 una reducción del 1% anual hasta alcanzar el 22% en el año 2013. Además, si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma tributaria que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables, y 0.4% de los activos. En el caso de que el anticipo de impuesto a la renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado.

El impuesto corriente y las variaciones en los importes diferidos de activo o pasivo, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Reserva legal.- La ley de compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para compensar pérdidas futuras o aumento de capital.

Reserva facultativa.- durante el año se constituye y luego se utiliza. Esta constituida por la transferencia de utilidades anuales y disminuidas por compensación de cuentas por cobrar con compañía relacionada, equivalente a dividendo.

Resultados acumulados (reserva por valuación).- Representa el efecto de ajustar Propiedad, planta y equipo, a valor de mercado en base a avalúo realizado por perito valuador independiente, conforme a disposiciones reglamentarias emitidas por superintendencia de compañías en años anteriores.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el índice general de precios al consumidor del área urbana, calculado por el instituto nacional de estadísticas y censos fue como sigue:

Años	% inflación
2007	3.32
2008	8.83
2009	4.31
2010	3.33
2011	5.41

INMOBILIARIA VINMOBI CIA LTDA.

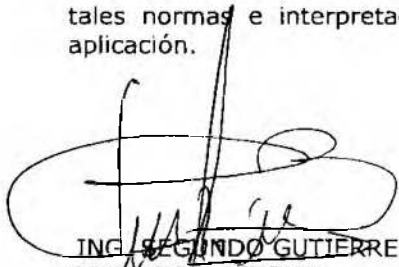
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Caia, Bancos, Sobregiro e Inversiones Temporales:

Bancos; La compañía mantiene sus flujos de efectivo en varias instituciones financieras principalmente con las que realiza operaciones crediticias.

Sobregiro Bancario: La compañía mantiene líneas de crédito de corto plazo con instituciones financieras, que le permite superar desfases de flujo de efectivo eventuales.

La administración de INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA., ha concluido que la aplicación de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo por el periodo de su aplicación.



ING. SEGUNDO GUTIERREZ B
CONTADOR GENERAL



ARQ. PABLO VINTIMILLA S
GERENTE