

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2012

Los presentes estados financieros de la compañía "INMOBILIARIA URBANA GONZALEZ INURBANA S.A.", al 1 de enero 2012 constituyen el inicio del año de operación, y están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) aceptadas en el Ecuador.

"INMOBILIARIA URBANA GONZALEZ INURBANA S.A.". adopto las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero 2012.

Los estados financieros correspondientes al 31 de Diciembre del 2012 preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF fueron aprobados en Junta General Extraordinaria de accionistas el **06 de febrero del 2013**

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Sociedad. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros

1.- Bases de Medición:

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la sección 2 Conceptos y principios generales, y conforme a los párrafos 2.33 – 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

2.- Moneda Funcional y de Presentación:

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

Sección 30 Moneda funcional de la entidad párrafo 30.2 al 30.5

3.- Normativa contable aplicada

Los estados financieros de la compañía "INMOBILIARIA URBANA GONZALEZ INURBANA S.A.", se presentan de acuerdo a lo establecido en las NIIF para las PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel SECCIÓN 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición párrafo 2.30) y SECCIÓN 3 Presentación de Estados Financieros (Presentación razonable párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la Compañía.

Las NIIF para la PYMES establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada NIIF para las PYMES vigente en la fecha de presentación de las mismas.

4.- Principales Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de Normas NIIF para las PYMES al 1 de enero 2012.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

4.1.- Cuentas por cobrar:

Al 31 de Diciembre del 2012, los saldos de las cuentas por cobrar son los siguientes:

CUENTAS POR COBRAR	\$ 107,637.72
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 21,944.78
CUENTAS X COBRAR EMPLEADOS	\$ 459.49
IMPUESTOS POR COBRAR	\$ 51,663.92
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	\$ 181,705.91

- 3) **Cilientes.**- Las cuentas por cobrar a clientes al 31 de Diciembre del 2012 no generan intereses y su vencimiento es de 90 días promedio, la distribución se da entre clientes del exterior, clientes locales, anticipos a proveedores y contratista; a funcionarios y Empleados
- 3) **Funcionarios y empleados** Al 31 de Diciembre del 2012 presentan un saldo por cobrar a funcionarios y empleados provenientes de compras varias, en tanto que los préstamos registrados a empleados no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.
- d) **Impuestos.**- Al 31 de Diciembre del 2012 representa principalmente retenciones en la fuente e IVA realizadas por clientes de la Compañía, que de conformidad con la normativa tributaria vigente, pueden compensarse en un plazo máximo de tres años con obligaciones presentes y futuras de impuesto a la renta, previa notificación al Director General del Servicio de Rentas Internas - SRI. También puede solicitarse el reintegro de las retenciones en la fuente, mediante trámite de pago en exceso, cuando el impuesto a la renta causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- e) **Compañías relacionadas** Al 31 de Diciembre del 2012 representa principalmente saldos por cobrar no generan intereses y no tiene fecha de vencimiento

4.2 Inventarios

Los inventarios de productos terminados, son registrados mediante el sistema de inventarios periódicos o cuentas múltiples, y son valorados aplicando el método PROMEDIO.

Las importaciones en tránsito son registradas al costo específico según factura, más los gastos incurridos en la nacionalización.

Al 31 de Diciembre del 2012, no presenta saldos de Inventarios:

4.3 Propiedad, planta y equipo

Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificio	2%
Muebles y equipos de oficina	10%
Instalaciones y adecuaciones	20%
Vehículos y otros	15%
Maquinarias	15%
Otros activos	10%
Equipos de computación	33%

Costos Posteriores:

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos, es reconocido su valor a resultados, las piezas importante reemplazadas en activos cualificativos serán activadas en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte de la propiedad planta y equipo fluyan a "INMOBILIARIA URBANA GONZALEZ INURBANA S.A"., y su costo pueda ser medido de forma confiable.

Los costos del mantenimiento habitual de propiedad planta y equipo son reconocidos en el resultado cuando ocurren. Los costos de mantenimiento importantes de los activos se activarán en la medida que generen beneficios futuros a favor de la empresa y estos mantenimientos tengan un largo plazo de duración.

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos, excepto aquellos préstamos en que se incuriría para la construcción de edificaciones o maquinarias en la cual se aplicaría el tratamiento de la NIC 23 costos de los préstamos.

Durante el año 2012 y al 31 de Diciembre del 2012, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

... MOVIMIENTO ...					
	Saldo final 2011	Adiciones	Retiros	Ajustes y Reclasif.	Saldo final 01/2012
	(Dólares)				
Edificios	\$ 117,862.28			\$ 2,516.67	\$ 120,378.95
Terrenos	\$ 3,721.74	\$ -	\$ -	\$ 278.26	\$ 4,000.00
Muebles y Enseres	\$ 2,194.62		\$ -	\$ -	\$ 2,194.62
Vehículo	\$ 20,526.79	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20,526.79
Equipo de Computación	\$ 962.53	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 962.53
Maquinaria		\$ -	\$ -	\$ -	
Subtotal	\$ 145,267.96		\$ -	\$ 2,794.93	\$ 148,062.89
Menos: Depreciación	\$ (17,694.54)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (17,694.54)
Propiedad, planta y equipo, Neto	\$ 127,573.42	\$ -	\$ -	\$ 2,794.93	\$ 130,368.35

4.4 Deterioro de los activos

Activos Financieros (Sección 11 Instrumentos financieros)

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación de los estados financieros (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similares.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultado.

Deterioro de activos no financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos, para determinar si existe algún indicio tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdidas de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar en su caso, el monto del castigo necesario a ser registrado. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo UGE a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa Prime New York, empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

4.5 Provisiones (Sección 21 NIIF para las PYMES párrafo 21.4)

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- a. La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- b. Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación, y
- c. El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable

Las provisiones ser revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

4.6 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

Al 31 de Diciembre del 2012, los saldos de gastos acumulados por pagar son los siguientes:

Nomina por pagar	\$466.11
Beneficios Sociales	\$4,440.94
Participación Laboral	\$14,451.62
Total Obligaciones Por Pagar Empleados	\$ 19,358.67

4.7 Beneficios a los empleados (Sección 28 NIIF para las PYMES)

Una entidad reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultado de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa:

- a. Como un pasivo, después de deducir los importes que hayan sido pagados directamente a los empleados o como un una contribución a un fondo de beneficios para los empleados.
- b. Como un gasto, a menos que otra sección de esta NIIF requiera que el costo se reconozca como parte del costo de un activo, tal como inventarios o propiedad planta y equipo, indemnizaciones por años de servicio.

Al 31 de Diciembre del 2012, el saldo de Obligaciones a Largo Plazo no existe por no tener las provisiones correspondientes y son los siguientes:

Al 31 de Diciembre del 2012 y hasta la presente fecha la compañías no tiene lo estudios actuariales para provisionar los valores correspondientes correspondiente a Jubilación y desahucio, por lo que los estados financieros no presentan estos valores.

4.7.1 Beneficios a los empleados a corto plazo

Ejemplos:

Los beneficios a corto plazo a los empleados comprenden partidas tales como las siguientes:

- a. Sueldos, salarios, aportaciones a la seguridad social,
- b. Ausencias remuneradas a corto plazo (tales como las ausencias anuales remuneradas o las ausencias remuneradas por enfermedad), cuando se espere que tengan lugar dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios relacionados.
- c. Participaciones en ganancias e incentivos pagaderos dentro de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios correspondientes; y
- d. Beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como asistencia médica, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o subvenciones).
- e. Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional

4.8. Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 23% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

Las conciliaciones tributarias preparadas por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en el año 2012 y se detalla de la siguiente manera:

	2012
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	\$87.818.43
<u>Menos:</u>	
15% Participación a trabajadores	\$13.172.76
Utilidad antes Base Imponible	\$74.645.67
<u>Menos:</u>	
Impuesto a la Renta	\$17.168.50
	\$57.477.16
Utilidad Neta Operativa	
Impuesto a la Renta calculado	\$17.168.50
Retenciones en la Fuente correspondiente al ejercicio fiscal corriente	\$16816.41
Impuesto a pagar	\$352.19

4.9 Principio de reconocimiento general

29.9 Una entidad reconocerá un activo o pasivo por impuestos diferidos por el impuesto por recuperar o pagar en periodos futuros como resultado de transacciones o sucesos pasados. Este impuesto surge de la diferencia entre los importes reconocidos por los activos y pasivos de la entidad en el estado de situación financiera y el reconocimiento de los mismos por parte de las autoridades fiscales, y la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedente de periodos anteriores.

4.10 VENTAS Y COSTO DE VENTAS:

Al 31 de diciembre del 2012, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

2012 (Dólares)	
VENTAS	COSTO Y GASTOS
\$206.975.10	\$119.156.67