

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

NOTA 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La INMOBILIARIA YANACACHI S.A. fue constituida mediante escritura pública celebrada el catorce de mayo de mil novecientos noventa ante el Notario Quinto del Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil de ese cantón el diez y nueve de junio de mil novecientos noventa.

Objeto Social

El objeto social de la INMOBILIARIA es la compra y venta de bienes inmuebles para la vivienda y consecuentemente la administración de los mismos dentro del territorio nacional o internacional.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

Las siguientes son las políticas contables que la empresa INMOBILIARIA YANACACHI S.A. aplicará para la conversión de los estados financieros en el período de transición así como en el periodo de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's; años 2011 y 2012 respectivamente.

2.1. Bases de presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA YANACACHI S.A. a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF's exige el uso de estimaciones y criterios contables, también exige que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la INMOBILIARIA

2.2. Moneda

INMOBILIARIA YANACACHI S.A. utiliza el dólar de los Estados Unidos de Norte América como su moneda de uso normal para la presentación de sus estados financieros. La moneda funcional se ha determinado considerando el entorno económico principal en que la INMOBILIARIA opera y la moneda en que se generan los flujos de efectivo.

2.3. Efectivos y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los saldos en bancos locales y extranjeros, los depósitos a plazo en entidades financieras locales y extranjeras, las inversiones y los instrumentos financieros adquiridos con compromiso de compra-venta, y todas aquellas inversiones a corto plazo de alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

2.4. Activos financieros

INMOBILIARIA YANACACHI S.A., clasifica sus activos financieros en documentos y cuentas por cobrar y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

a. Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables hasta 30 días plazo, que no cotizan en un mercado activo; vencido este plazo las cuentas generarán un interés implícito por los días

de mora, exceptuando las transacciones realizadas con empresas del Estado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los documentos y cuentas por cobrar incluyen a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito). Se registran a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la entidad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

2.5. Propiedad, planta y equipo

Propiedad, planta y equipo serán valorados por el Modelo del Costo, dónde los elementos de propiedad, planta y equipo están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y deterioro; se considera un bien adquirido por la entidad como propiedad planta y equipo siempre y cuando su costo sea superior a los \$500 (quinientos dólares con 00/100), cuya vida útil sea mayor a un año y su costo se justifique dentro del estado financiero.

El Costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionado con ciertos activos calificados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión, fluyan hacia la INMOBILIARIA y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los desembolsos posteriores que correspondan a reparaciones o mantenimiento se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

La depreciación de los activos fijos se calcula usando el método de línea recta para asignar los costos al valor residual sobre la vida útil técnica estimada.

El valor residual y la vida útil técnica estimada de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance, para estos porcentajes se considerarán aquellos que no excedan los establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.6. Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.7. Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consistente en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación sobre el importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Los recursos de terceros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la INMOBILIARIA tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8. Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se pueda compensar dichas diferencias.

2.9. Beneficios a los empleados

Jubilación patronal y desahucio

El Código de trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan prestado sus servicios por 25 años o más, continuado e ininterrumpidamente. Se registra de acuerdo a un estudio actuarial realizado por un perito independiente.

De igual manera, acorde a lo que establece el código de trabajo, cuando la relación laboral termine por desahucio el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

2.10. Capital social

El capital social está representado por participaciones ordinarias.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas participaciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Los dividendos sobre participaciones ordinarias se reconocen como menor valor del patrimonio cuando son aprobados o se configura la obligación de su pago en los términos de la NIC 37.

2.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos. Los

ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

2.12. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengado) es decir cuando se incurren.

2.13. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la empresa se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales de INMOBILIARIA YANACACHI S.A., en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la entidad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales o las políticas establecidas por la Junta de Accionistas.

NOTA 3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

La Superintendencia de INMOBILIARIA estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de la INMOBILIARIA y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009.

La Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008, publicada en el suplemento del Registro Oficial No.378 de 10 de julio de 2008, ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Resolución No.08.G.DSC emitida por la Superintendencia de INMOBILIARIA el 20 de noviembre del 2008, estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de 12 de enero de 2011, resuelve establecer normas para el registro y preparación de estados financieros de las empresas que califican como PYMES, de acuerdo a esta resolución la empresa de acuerdo a sus características es PYMES por lo que preparó Estados financieros de apertura al 31 de diciembre del 2010 que corresponden a los primeros estados financieros presentados (no publicados) utilizando las disposiciones contenidas en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estados financieros intermedios al 31 de diciembre del 2011 que corresponden a los estados financieros presentados para efectos comparativos utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF's.

Estados financieros con arreglo a las NIIF's al 1 de enero del 2012 que corresponden a los estados financieros preparados utilizando las disposiciones contenidas en las NIIF's.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo de la cuenta Efectivo y Equivalentes al efectivo es como sigue:

CUENTAS	2012	2011 ** en dólares **	2010
Caja	0	0	75
Bancos	3,339	347	2,490
Inversiones Bancarias			
TOTAL	3,339	347	2,565

Bancos - Registra los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes de los bancos, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

CUENTAS	BANCOS		
	2012	2011	2010

	** en dólares **		
Banco Produbanco	3,339	346.77	456
Produbanco Cta. Ahorros			2,034
TOTAL	3,339	347	2,490

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Esta cuenta está conformada por los rubros correspondientes a cuentas por cobrar por varios conceptos, el saldo al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

CUENTAS	2012	2011	2010
	** en dólares **		
Clientes	47551.91	9,737	9,954
Empleados y Obreros	491.79	1,129	2,254
Anticipo Proveedores	0	0	113
Otros Clientes			
(-) Provisión Cuentas Incobrables			
TOTAL	48,044	10,866	12,321

NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

CUENTAS	2012	2011	2010
	** en dólares **		
IVA en Compras Bienes	29.86	4	15
IVA en Compras Servicios	1173.6	1,080	123
Retención IVA	0	210	210
Crédito Tributario IVA	628.25	0	0
Crédito Tributario Renta	3993.73	3,994	585
Retenciones en la Fuente	4400	4,800	3,600
Anticipo Impuesto a la Renta	0	0	492

TOTAL	10,225	10,088	5,025
--------------	---------------	---------------	--------------

NOTA 7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El saldo de esta cuenta se compone por los siguientes valores:

CUENTAS	VALORES		
	2012	2011	2010
Terreno	146,556	146,556	121,556
Construcciones en curso	37,359	37,359	37,359
Edificios	76,536	106,536	106,536
Maquinaria y Equipo	1,223	1,223	1,223
(-) Depreciación Acumulada	(29,986)	(25,899)	(20,450)
Total	231,688	265,775	246,224

NOTA 9.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

En este rubro se contemplan valores correspondientes a obligaciones pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios, este saldo se compone por los siguientes rubros:

CUENTAS	2012	2011	2010
		** en dólares **	
Cuentas por pagar proveedores	36,756	42,760	2,414
Anticipo Proveedores	0	0	9,856
Obligaciones Sociales por pagar	2,291	2,939	183
Impuesto al valor agregado	0	0	600
100% Retenciones de IVA	1,080	0	120
70% Retenciones de IVA	67	0	0
30% Retenciones de IVA	2	0	0
Impuesto por pagar	409	0	600

2% Ret. Otros Servicios	16	0	1
2% Ret. Suministros y Materiales	2	0	9
10% Ret. Honorarios profesionales	900	0	100
Garantía Departamentos	0	1,140	0
Otras cuentas y documentos relacionados	167,888	155,938	0
TOTAL	209,411	202,776	13,683

NOTA 8.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Un detalle de las Obligaciones a largo plazo es como sigue:

CUENTAS	2012	2011	2010
		** en dólares **	
15% Participación trabajadores	1,228	1,901	0
Impuesto a la Renta del Ejercicio	1,766	0	0
TOTAL	2,994	1,901	0

NOTA 9.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las Obligaciones a largo plazo es como sigue:

CUENTAS	2012	2011	2010
		** en dólares **	
Cuentas y documentos por pagar proveedores L/P relacionadas	0	0	181,561
TOTAL	0	0	181,561

NOTA 10.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la INMOBILIARIA es de Ochocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD 800), el cual ha sido íntegramente suscrito y pagado por los accionistas.

NOTA 11.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

La INMOBILIARIA ha registrado la provisión para el pago del impuesto a la Renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre de la siguiente forma:

CONCEPTOS	2012	2011	2010
	** en dólares **		
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	8.187	12.670	3.191
(-) 15% Participación laboral en utilidades	1.228	1.901	479
Utilidad después de participaciones	6.959	10.770	2.712
(-) Ingresos Exentos			
Más/ menos : Otras partidas Conciliatorias	720	4	22
Base imponible para cálculo Impuesto a la Renta	7.679	10.774	2.735
(-) Impuesto a la Renta	1.766	2.586	684
Utilidad del Ejercicio	5.193	8.184	2.029

NOTA 14. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 14 de mayo de 2013, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la INMOBILIARIA, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan reportado.

