

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

---

**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 periodo 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, donde 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

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.ICL.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	2.014 ** en dólares **	2.013
Caja	0	0
Bancos	0	604
Inversiones Bancarias		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>604</b>

**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 2014 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

<b>BANCOS</b>		
<b>CUENTAS</b>	<b>2.014</b>	<b>2.013</b>
	<b>** en dólares **</b>	
Banco Produbanco Produbanco Cta. Ahorros		604
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>604</b>

#### **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 2014 es como sigue:

<b>CUENTAS</b>	<b>2.014</b>	<b>2.013</b>
	<b>** en dólares **</b>	
Clientes	14.800	11.800
Empleados y Obreros	229	494
<b>TOTAL</b>	<b>15.028</b>	<b>12.294</b>

#### **NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2014 es como sigue:

#### **NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

<b>CUENTAS</b>	<b>2.014</b>	<b>2.013</b>
	<b>** en dólares **</b>	
Iva en Compras Servicios		1.080
Retencion Iva		420
Credito Tributario Iva	244	628
Credito Tributario Renta	12.815	3.994
Retenciones en la Fuente	6.000	11.870
<b>TOTAL</b>	<b>19.058</b>	<b>17.992</b>

## NOTA 7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>2.014</b>	<b>2.013</b>
<b>CUENTAS</b>	<b>** en dólares **</b>	
Terreno	146.556	146.556
Construcciones en curso	37.359	37.359
Edificios	76.536	76.536
Maquinaria y Equipo	1.223	1.223
(-) Depreciación Acumulada	(29.986)	(29.986)
<b>Total</b>	<b>231.688</b>	<b>231.688</b>

## NOTA 8.- 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:

<b>CUENTAS</b>	<b>2.014</b>	<b>2.013</b>
	<b>** en dólares **</b>	
Cuentas por pagar proveedores	3.250	47.151
Obligaciones Sociales por pagar	8.738	4.872
Impuesto al valor agregado		1.860
100% Retenciones de Iva		1.080
70% Retenciones de Iva		9
10% Ret. Honorarios profesionales		900
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	167.193	144.522
<b>TOTAL</b>	<b>179.181</b>	<b>200.395</b>

## NOTA 9.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

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

<b>CUENTAS</b>	<b>2.014</b>	<b>2.013</b>
	<b>** en dólares **</b>	
15% participacion trabajadores	316	862
Impuesto a la Renta del Ejercicio	2.151	1.283
<b>TOTAL</b>	<b>2.466</b>	<b>2.144</b>

## 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 integralmente 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	2.014	2.013
	** en dólares **	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	2.104	5.743
(-) 15% Participación laboral en utilidades	316	862
Utilidad después de participaciones	1.788	4.882
(-) Ingresos Exentos	0	0
Más/ menos : Otras partidas Conciliatorias	4.036	949
Base imponible para cálculo Impuesto a la Renta	5.824	5.830
(-) Impuesto a la Renta	2.151	1.283
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	(363)	3.599

## NOTA 12. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 14 de mayo de 2014, 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.