

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO DEL 2011

1. Información General

ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. fue constituida el 19 de enero de 1996, su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Quito, para resolución de la Junta General de Accionistas de la compañía; de acuerdo a su objetivo, sus actividades son de carácter inmobiliario en todas sus ramas y podrá comprar, vender y arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles, también exportar, importar, distribuir y comercializar toda clase de artículos y productos elaborados o no.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, mismos que fueron aprobados según acta de junta celebrada en Quito el 30 de marzo de 2012. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para el año que se está reportando, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Bases de la presentación

Los estados financieros de ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006 estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico, y están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador

Para la preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF se realizaron ciertas estimaciones y se establecieron algunos supuestos inherentes a la

actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

2.2. Principales políticas contables

2.2.1. Negocio en Marcha

ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A., es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

2.2.2. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su “naturaleza”.
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

2.2.3. Efectivo y equivalentes

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

2.2.4. Cuentas y documentos por cobrar largo plazo

Los préstamos y partidas por cobrar originados por ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la

empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.

- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Que la entidad desee venderlos a terceros en el menor plazo de tiempo posible en cuyo caso serán activos para negociar, según las prácticas de la empresa emisora de los activos correspondientes, y vendrán valorados a su valor razonable con los cambios de valor imputados a resultados.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas. Para el año 2011 se estimó la provisión en el 9.33% que es la tasa establecida por el Banco Central del Ecuador, sobre la base de los saldos no cancelados.

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar son clasificadas como cuentas corrientes, excepto aquellas cuyos vencimientos superen los 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifica como no corriente.

2.2.5. Propiedad planta y equipo.

La Compañía tiene como política el modelo del costo para los equipos de cómputo y la vida estimada de 3 años. El deterioro será evaluado cada fin de año.

2.2.6. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

- **Impuestos Diferidos.-** Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos se reconocen como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por

efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIFs.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos se miden por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes a la fecha del cierre de los estados financieros.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

- **Impuesto a la renta corriente.-** El impuesto por pagar corriente se base en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles, de conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2011 se calcula al 24% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Como lo exige la Ley desde el ejercicio fiscal 2010 se calcula y se paga si fuera el caso un “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, para el año 2011 ENLACE INMOBILIARIA ENLACEIN S.A. pagó impuesto mínimo como anticipo.

2.2.7. Cuentas por pagar

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.

- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.2.8. Obligaciones financieras

Reflejan principalmente préstamos realizados a una institución financiera, estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo y se clasifican según su vencimiento en corto y largo plazo.

2.2.9. Cuentas por pagar relacionadas

Los préstamos obtenidos de partes relacionadas son un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor original y son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo y se clasifican según su vencimiento en corto y largo plazo. En el caso de aquellos créditos que no se pactaron inicialmente intereses se calculan los intereses implícitos a la tasa máxima establecida por el Banco Central del Ecuador, la misma que es de 9,33% para el año 2011.

2.2.10. Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

2.2.11. Aporte futura capitalización

Corresponde a la transferencia de la obligación que mantenía la Compañía con Illimani S.A., autorizada mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del 30 de noviembre del 2007.

2.2.12. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en el del Marco Conceptual y la NIC 18, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

2.2.13. Costos y gastos

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

2.2.14. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.