

Descripción del negocio y objeto social

INMOBILIARIA YELAZAR S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 20 de junio de 1988, con la denominación de Inmobiliaria Yelazar S.A. e inscrita en el registro mercantil del mismo cantón el 05 de octubre del mismo año; mediante escritura pública cambia su denominación social a Inmobiliaria Yelazar S.A. Su objeto social principal actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación:

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad para Pequeña y Mediana Empresa (PYME'S) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a PYME'S al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Inmobiliaria Yelazar S.A., al 31 de diciembre del 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principales de contabilidad previos, tal como se define en la sección 3 Presentación de estados financieros de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeña y Mediana Empresa, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 31 al 1 de enero del 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de los pronunciamientos oficiales emitidos a 1 de enero de 2012, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Inmobiliaria Yelazar S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las políticas contables aplicadas en la preparación de las cifras del ejercicio 2010 que se presentan a efectos comparativos guardan uniformidad con las aplicadas al ejercicio 2012.

b) Notas explicativas de la adopción de NIIF por primera vez

Reconocimiento de los ingresos

El ingreso se reconoce cuando se transfiere la propiedad del bien o se presta el servicio convenido.

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012
En dólares estadounidenses

Reconocimiento de los Costos y Gastos

Los Gastos son reconocidos sobre el método de la causación.

AJUSTE AL VALOR DE LAS PROPIEDADES (COSTO ATRIBUIDO)

La NIIF PYMES señala que una entidad podrá utilizar el valor razonable (avaluó) de una partida de propiedades, planta y equipo, en la fecha de transición a las NIIF PYMES, como su costo atribuido en esa fecha, siempre que la determinación de una medida basada en el costo según NIIF PYMES implicara un costo o esfuerzo desproporcionado.

A) Inicio Periodo de Transición

Al 1 de Enero del 2011, no se realizaron ajustes ya que el costo del activo registrado en libros esta presentado de manera razonable.

B) Final Periodo de Transición

Al 1 de enero del 2012, se realizo el registro del costo atribuido de propiedades según avaluó descrito en el impuesto predial. El costo atribuido del edificio asciende a US\$ 329.510,30 registrado en libros contables como propiedad, planta y equipo.

Edificio (Costo Atribuido)	329,510.30
Impuesto Diferido	75,787.37
Resultado Acumulado por adopción por primera vez NIIF	253,722.93

Nota:

Se debe indicar que el avaluó inicial \$329,510.30 fue realizado con el predio tomando en consideración el avaluó municipal pero posteriormente se realizo el correspondiente peritaje teniendo el siguiente efecto:

Terreno	174,713.47
Edificio	204,277.45
Resultados Acumulados por adopción por primera vez NIIF	378,990.92

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012
En dólares estadounidenses

Resultados Acumulados por adopción por primera vez NIIF	44,941.04
Impuesto diferido	44,941.04

La diferencia entre el avalúo municipal y el peritaje es de \$49,480.62 el mismo que se registrara y su efecto visible será al cierre del 2013.

1. Caja Bancos

Conformada por :

	<u>2012</u>
Bancos	<u>7.006,26</u>
Total	<u>7.006,26</u>

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012
En dólares estadounidenses

2. Cuentas Por Cobrar

Conformada por :

	<u>2012</u>
Clientes	313,75
Relacionadas	20.000,00
Crédito Tributario	2.246,28
Provisión para cuentas incobrables	-
Otros	262,84
Total	<u>22.297,19</u>

3. Propiedades, Planta y Equipo

Conformado por :

	<u>2012</u>
Terrenos y Mejoras	5.122,43
Edificios	344.877,57
Menos depreciación acumulada	11.458,71
Total	<u>338.541,29</u>

4. Cuentas por Pagar

Conformado por:

	<u>2012</u>
Proveedores Locales	8.474,89
Obligaciones con la administración tributaria	452,61
	8.927,50

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012
En dólares estadounidenses

5. Impuesto Diferido

Se propone el siguiente asiento contable por ajuste de avalúo:

Superávit por revaluación de Propiedad, Planta y Equipo	75.787,37	
Impuesto Diferido		75.787,37

6. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

	<u>2012</u>
Utilidad del ejercicio	9.701,63
Partidas conciliatorias	
Más	
Gastos no deducibles	- X -
Base imponible	9.701,63
23% Impuesto a la Renta	2.231,37

La compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

Utilidad básica por acción

- El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes:

El detalle de la utilidad básica por acciones como sigue:

Utilidad neta disponible para accionistas US\$ 7.470,25

7. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 800,00 dividido en 2000 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0,40 cada una.

8. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea aprobada como reserva legal, hasta que esté al alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2012 la compañía no ha efectuado apropiación alguna.

5. Impuesto Diferido

Se propone el siguiente asiento contable por ajuste de avalúo:

Superávit por revaluación de Propiedad, Planta y Equipo	75.787,37	
Impuesto Diferido		75.787,37

6. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

	<u>2012</u>
Utilidad del ejercicio	9.701,63
Partidas conciliatorias	
Más	
Gastos no deducibles	- X -
Base imponible	9.701,63
23% Impuesto a la Renta	2.231,37

La compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

Utilidad básica por acción

- El cálculo de la utilidad básica por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes:

El detalle de la utilidad básica por acciones como sigue:

Utilidad neta disponible para accionistas US\$ 7.470,25

7. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 800,00 dividido en 2000 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0,40 cada una.

8. Reserva Legal

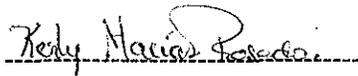
La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea aprobada como reserva legal, hasta que esté al alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2012 la compañía no ha efectuado apropiación alguna.

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012
En dólares estadounidenses

9. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.



CPA. Kerly Macías Rosado
Contador