

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INMOBILIARIA LILIANA S.A.

NOTA (1).- ASPECTOS LEGALES.-

La Compañía INMOBILIARIA LILIANA S.A., se constituyó en el Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en la Ciudad de Quito el 8 junio de 1978 bajo resolución No. 7513 del Registro de Sociedades e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de noviembre de 1978 bajo la especie de Sociedad Anónima y con la denominación de INMOBILIARIA LILIANA S.A.

El plazo de duración de la Compañía es de 50 años a partir del 8 de junio de 1978 y vence en junio del 2028.

El objetivo de la Compañía es "Compra y venta de propiedades, urbanización de terrenos, parcelaciones, construcción de edificios, y todo lo que se entiende bajo el ramo inmobiliario; la compra y venta de títulos o valores inmobiliarios; y la participación en otras compañías o empresas".

El capital social de la compañía es de setecientos veinte mil sucres (S/. 720.000,00), se divide en setecientos veinte acciones nominativas, iguales e indivisibles de un mil sucres cada una. Con fecha 2 de agosto la Junta General Extraordinaria y Universal de INMOBILIARIA LILIANA S.A resolvió aumentar el capital de la compañía hasta la suma de cuatro millones de sucres (S/. 4.000.000.00), es decir efectuar un incremento de tres millones doscientos ochenta mil sucres (S/. 3.280.000.00), mediante la emisión de tres mil doscientos ochenta (3.280) acciones ordinarias nominativas, iguales e indivisibles de un mil sucres.

Con el transcurso del tiempo los accionistas decidieron aumentar el capital a diez millones seis mil sucres (S/. 10.006.000.00), es decir se realizó un incremento en el capital por el valor de seis millones seis mil sucres (S/. 6.006.000.00), esto ocurrió el 15 de julio de 1991 ante el Doctor Roberto Salgado Salgado.

En la ciudad de Quito, el 4 de agosto de 1994, ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Quito; ha sido aprobada por el señor Superintendente de Compañías encargado, Doctor Pablo Ortiz García, mediante resolución No. 94.1.1.1.2526 de 30 de septiembre de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo el No. 2636, el 20 de octubre de 1994.

El 20 de julio del año 2000 ante el Doctor Jaime Acosta Holguín, Notario Vigésimo Octavo del cantón Quito, se reforma el artículo Cuarto de los Estatutos Sociales de INMOBILIARIA LILIANA S.A., en referencia al Capital Suscito y Pagado es de seis mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$ 6.400) , dividido en seis mil cuatrocientas (6.400) acciones ordinarias y nominativas iguales e indivisibles de un dólar (USD \$ 1) de valor nominal cada una, pagadas en su totalidad.

La Junta General de Accionistas de la Compañía en sesión del 15 de abril del año 2004, resolvió aumentar el valor del capital a sesenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$ 60.000), mediante la emisión de cincuenta y tres mil seiscientas nuevas acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$ 1.00) de valor nominal cada una.

La Compañía está gobernada por la Junta General de Accionistas y Administrada por el Presidente y la Representación Legal, judicial y extrajudicial está a su cargo.

El Gerente y el Presidente de la Compañía son elegidos por la Junta General de accionistas para un período de dos años pudiendo ser reelegidos indefinidamente, los presentes nombramientos se encuentran vigentes hasta el 8 de mayo del 2017.

NOTA (2).- ESTRUCTURA ORGANICA DE LA EMPRESA.-

La estructura orgánica de INMOBILIARIA LILIANA S.A. al 31 de diciembre 2012 está integrada de la siguiente manera:

PRESIDENTE

Sr. Juan Felipe Sosa Vorbeck

GERENTE

Ing. Eduardo Sosa Vorbeck

La nómina de Accionistas al 31 de diciembre 2012 es:

Sosa Vorbeck Ana Cristina	15.90%
Sosa Vorbeck Eduardo Enrique	15.90%
Sosa Vorbeck Juan Felipe	15.90%
Sosa Vorbeck María Liliana	15.90%
Sosa Vorbeck Pablo Andrés	15.90%
Sosa Vorbeck Patricia Eleonora	15.90%
Vorbeck Pachano Emma Eleonora	4.60%
TOTAL	100%

NOTA (3).- POLITICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES.-

Los períodos contables coinciden con el que se está informando, y la presentación de los Estados Financieros cumple con los requisitos de la práctica contable en general y las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas y autorizadas por los organismos de control, como la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de las partidas en los estados financieros.

Se mencionan luego algunas políticas y procedimientos contables seguidos y considerados por la Compañía para preparación y presentación de los Estados Financieros.

3.1.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1.1. SISTEMA DE CONTABILIDAD

La Compañía para el proceso contable cuenta con un sistema contable denominado SIAN cuya licencia es propiedad de la empresa.

3.1.2.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados Financieros que se adjuntan fueron elaborados en moneda nacional, en base a prácticas y principios contables de una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y la cancelación de pasivos en el curso normal de la actividad de una entidad.

Los Estados financieros presentados comprenden los Estados de Situación Financiera al 1 de enero del 2011 (inicio de la fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre del 2012, el Estado de Resultado Integral, Cambios en el Patrimonio, y Flujo de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre 2011 y 2012 con sus respectivas notas.

En consecuencia los Estados Financieros presentados por la Gerencia han sido elaborados en base a NEC Y NIIFS, basados en las siguientes políticas contables y de los registros contables de la Empresa.

Cumplimiento estricto.- Los estados financieros presentados por Inmobiliaria Liliana S.A. al 31 de diciembre 2011 y Estado de Situación Financiera de apertura al 1 de enero 2012, han sido preparados especialmente para ser utilizados por los Accionistas de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIFS para el año terminado al 31 de diciembre 2012 y los estados financieros al cierre del ejercicio han sido elaborados bajo NIIFS en todos sus aspectos significativos.

Los estados financieros al 31 de diciembre 2012 fueron aprobados por los accionistas en Junta General del 8 de Mayo 2013.

La NIIF 1 requiere que una entidad al preparar los estados financieros de apertura sirvan como punto de partida para su contabilidad según las NIIFS, y se cumplan con cada una de las NIIFS vigentes al final del primer período sobre el que se informa en tal razón se describen las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros, las mismas que han sido aplicadas de manera uniforme.

3.2.- ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros aplican el uso de estimaciones en la aplicación de políticas contables, las estimaciones en algunos casos son basadas en la experiencia histórica, la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias (jubilación patronal).

En consecuencia las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales pero es necesaria su aplicación y criterio para su reconocimiento.

Los principales supuestos en la relación a los hechos futuros y otras fuentes de estimaciones sujetas a variación a la fecha de los estados financieros del próximo año se pueden presentar por ejemplo:

- Deterioro de propiedad planta y equipo
- Vida útil y valor residual de activos

3.3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

El efectivo y su equivalente reconocido en los estados financieros, comprenden el valor en caja y cuentas corrientes, las mismas que han sido debidamente conciliadas al cierre del ejercicio, dichas partidas son registradas al costo histórico y no difieren del valor de realización.

El efectivo y su equivalente esta compuesto por:

Caja	\$	180.00
Bancos		23.82
TOTAL		203.82

3.4.-PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Reconocimiento.- Se reconoce como propiedad, planta y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización y distribución y su vida útil sea superior a cinco años. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en forma individual o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso. El valor que se ha determinado para ser considerado como activo es el valor de \$ 500.00.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, planta y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, planta y equipo.

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual.- El costo de propiedades, planta y equipo se deprecian aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose tomar únicamente como guía un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable. Inmobiliaria Liliana S.A., para el caso de los inmuebles ha procedido a revaluar sus propiedades de acuerdo con lo establecido en la norma en el período de transición.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40
Muebles y enseres	10

Baja de propiedad, planta y equipo.- La propiedad, planta y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como Utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período, INMOBILIARIA LILIANA S.A. evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Los activos fijos de la Compañía, se detallan:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Terrenos	\$	400.059.02
Edificio		635.733.51
Muebles y enseres		27.045.58
(-) Depreciación		(-) 127.561.51
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		935.276.60

3.4.- IMPUESTOS

El cálculo de impuestos en Inmobiliaria Liliana S.A., se ajusta a lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno aplicando el porcentaje para cada año.

3.5.- PROVISIONES

De acuerdo a la política, las provisiones se recomiendan cuando la empresa tiene una obligación presente (sea esta legal o implícita) por efectos de un suceso pasado, en este caso se puede hacer una provisión que sea fiable del importe siempre considerando que sea probable que la empresa tenga que disminuir recursos que se apliquen a los beneficios económicos para cancelar dicha obligación.

El valor sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la más cercana estimación que presente la cuantía necesaria para cancelar la obligación al término de cada período, se deben considerar además todos los riesgos inherentes y sus incertidumbres.

La provisión se mide aplicando el valor presente al flujo de fondo que se espera obtener al momento de su cancelación.

3.6.- BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación Patronal y Desahucio.-

El importe de las obligaciones por beneficios definidos, esto es por jubilación patronal y desahucio en Inmobiliaria Liliana S.A., está determinado por el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizada por la empresa Actuarial.

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuales aplicadas por el actuario se reconocerán en el resultado del ejercicio en el que se presenten.

El importe de las obligaciones de los beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a usar dichos beneficios, y se aplicará el pago contra la provisión acumulada para el efecto.

Participación Trabajadores.- La empresa por este concepto aplicará de acuerdo y considerando el porcentaje establecido en el Artículo 97 del código del Trabajo. El año 2012 la empresa presentó pérdida razón por la que no se aplica este beneficio para los trabajadores.

3.7.- INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de contraprestación recibida o por recibir.

Ingresos de actividades ordinarias.- La actividad ordinaria de la compañía como inmobiliaria que es, proviene de la prestación de servicios esto es arriendo de los inmuebles de su propiedad. En consecuencia los principales ingresos provienen de la indicada actividad y se reconocen en el Estado de Resultados el momento que se prestan los servicios; se genera entonces la respectiva factura de venta y se contabiliza el ingreso

Otros Ingresos.- Los otros ingresos provienen de dividendos, utilidad en inversiones u otros servicios diferentes a la actividad ordinaria, estos ingresos se reconocen también en momento de su facturación y forman parte del Estado de Resultados.

INGRESOS

Ingresos por actividades ordinarias	\$ 34.956.59
Otros ingresos	6.520.49
TOTAL INGRESOS	41.477.08

3.8.- GASTOS

Los gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

GASTOS

Gastos de Administración	\$ 58.613.52
Gastos Financieros	113.39
Otros Gastos	25.465.92
TOTAL GASTOS	84.192.51

3.9.- INVENTARIO Y COSTO DE VENTAS

La Compañía INMOBILIARIA LILIANA S.A. no dispone de inventario para la venta, en consecuencia no hace referencia a esta sección.

3.10.- ACTIVOS FINANCIEROS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los Activos Financieros y Cuentas por Cobrar se definen, como activos no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado, luego de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registradas al costo amortizado.

Los activos financieros se clasifican en corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican en no corrientes.

La empresa reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a cada transacción menos la amortización por deterioro, aplicando el porcentaje previsto en la Ley y la política de la empresa para el caso de vencimientos fuera de plazo.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en otros ingresos.

Estos activos en Inmobiliaria Liliana S.A., corresponde al saldo de cuentas por cobrar de clientes reconocidos en su valor al costo histórico, con vencimiento dentro del plazo establecido, luego de la evaluación con el departamento respectivo se evidencia saldos reales, razón por la que no ha requerido del cálculo de interés implícito.

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

En este grupo de cuentas no existen cuentas por cobrar a accionistas ni relacionados, en consecuencia tampoco amerita realizar ningún cálculo por interés implícito ni baja por deterioro, el valor más significativo es la cuenta Retenciones en la Fuente y Anticipo de Impuesto a la Renta.

Todas estas cuentas serán efectivizadas dentro del ejercicio 2013.

3.11.- PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos diferidos o instrumentos de patrimonio emitidos por la empresa.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son conocidos como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la empresa tenga derecho a diferir el pago de la obligación por lo menos en doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados de pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Luego de su reconocimiento a valor razonable, se miden al costo amortizado el método de la tasa de interés efectiva, el crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 0 días.

Inmobiliaria Liliana S.A., no tiene un pasivo financiero de largo plazo ni con instituciones financieras, tampoco con los Accionistas ni con terceros, en consecuencia no aplica al procedimiento ni ajuste alguno de acuerdo a la norma de pasivos financieros.

(NOTA) 4.- ADPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIFS.

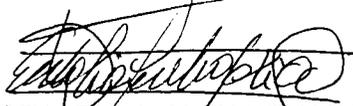
Inmobiliaria Liliana S.A., es una empresa que se encuentra en el tercer grupo y tiene la obligación de presentar sus estados financieros bajo normas NIIFS, para lo cual ha llevado a cabo el proceso de adopción mismo que ha consistido en dos etapas.

1. Diagnóstico
2. Implementación

En la etapa de diagnóstico se evaluaron las diferencias que existían entre lo que requieren las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF versus el manejo contable actual de la empresa, y se llegó a determinar que no existían diferencias sustanciales en el reconocimiento, medición y presentación de las diferentes partidas que componen los estados financieros, excepto la vida útil del inmuebles, propiedad de la compañía. Se revela que la empresa ajustó los activos a partir del 1 de enero del 2012 acogiéndose al Método del Reevalúo permitido en el período de implementación, en consecuencia los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 se encuentran bajo estándares internacionales y normas NIIF.

En la etapa de desarrollo e implementación se realizaron todas las fases de implementación hasta llegar a realizar los ajustes necesarios para la presentación de estados financieros bajo NIIF.

Finalmente se realizaron todos los informes financieros y conciliaciones exigidas por el organismo de control al 31 de diciembre 2012.



CPA. EULALIA YANCHAPAXI
CONTADORA
REG. 16693