

## **INMOBILIARIAINDALO CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Saldos al 31 de diciembre de 2012, al 1 de enero y 31 de diciembre del año de transición  
"2011"**

#### **NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIAINDALO Cia. Ltda.** Es una compañía constituida en el Ecuador en julio 31 de 1998, e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 17 de 1998 bajo el No. 026103, su objeto social principal es la compra, venta, hipoteca con terceros, arrendamiento que no constituya arrendamiento mercantil, y toda operación con bienes muebles e inmuebles, adquisición, urbanización, planificación, etc.

El capital social inicial de la compañía fue de \$ 10'000.000,00, equivalente a US\$ 400,00 dividido en 10.000 participaciones de US\$. 0,04 cada una.

Las siguientes son políticas contables más significativas aplicadas por la empresa, las que están de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías y concuerdan en sus aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Domicilio Principal**

La sede del domicilio legal de la compañía está ubicada en la Av. Muros N27-75 y Av. 12 de Octubre

#### **NOTA 2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS**

##### **1. Declaración de cumplimiento con las NIIF-**

A partir del 1 de enero del 2012, los estados Financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados Financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB, de conformidad con el instructivo No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Los estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales, de conformidad con "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" fueron considerados como los principios de contabilidad previos - "PCGA previos" para la preparación y presentación de los estados Financieros al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011 de conformidad con NIIF. Los PCGA previos difieren en ciertos aspectos de las NIIF

Siguiendo los lineamientos establecidos en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", se procedió a remitir los siguientes estados Financieros:

- a) Los estados de situación financiera al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.
- b) El estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011.

##### **2. Juicios y estimaciones de la gerencia**

La preparación de los presentes Estados Financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados Financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados Financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF", estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### **3. Cumplimiento con las NIIF.-**

Los estados Financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); incluyen además los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados Financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

### **4. Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **5. Efectivo y equivalentes**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, y cajas proporcionadas a cada uno de los proyectos en curso que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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 por cobrar que se encuentran vencidas. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **7. Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y anticipos.**

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

En función de un análisis las cuentas por pagar que se encuentran vigentes y las otras cuentas por pagar de difícil tratamiento ya que en su mayoría son por calculos erroneos al momento de su cancelacion,son consideradas como una renta del periodo contable.

Las cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y anticipos recibidos se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **8. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal.

### **9. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

#### **Ingresos por venta de bienes**

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes
- b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos.
- c) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos
- d) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- e) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad

#### **Ingresos por servicios prestados**

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

### **10. Costos y gastos**

Los costos y gastos, se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y la factura.

Como norma general en los estados Financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **11. Resultados acumulados**

Los resultados acumulados al cierre del periodo que se informa incluyen:

#### **Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del año 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

#### **Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez**

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados Financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

#### **Resultados acumulados procedentes de la cuenta reserva de capital**

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital. El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y

las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

### **NOTA 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

#### **1. Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados Financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados Financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

#### **2. Proceso de adopción por primera vez de las NIIF**

Los Estados Financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2011 y 2010 fueron preparados y presentados originalmente de conformidad con las NEC.

Para propósitos comparativos y por requerimientos de la "NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF", la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados Financieros con base NIIF:

#### **3. Estados Financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre de 2011**

En la preparación de estos estados Financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la "Nota 2: Preparación de Estados Financieros y Políticas Significativas"

#### **4. Procedimientos efectuadas durante el proceso de adopción por primera vez.**

##### **a) Procedimientos generales**

1. Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
2. No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
3. Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
4. Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

##### **b) Principales modificaciones**

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados Financieros de la Compañía:

1. Cambios en la presentación de los estados Financieros, incluyendo el estado del resultado integral.
2. Cambios en las políticas contables y criterios de medición,
3. Corrección de errores contables,
4. Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados Financieros.

#### **5. Prohibiciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía**

##### **a) Estimaciones**

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los periodos comparativos presentados en los primeros estados Financieros según NIIF.

#### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Caja General	(usd) 17,10
<u>Bancos</u>	
Pacifico	3.264,43
Produnbanco	99,61
Rumiñahui	4.603,35
<b>Total</b>	<b>7.984,49</b>

#### NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Composicion de saldos:	Al 31 de diciembre de 2012	2011	Al 01 de enero de 2010
Anticipo Proveedores	28.679,63	22.824,23	35.055,21
Cuentas por cobrar proveedores	1.103,30	1.103,30	333,30
<b>Subtotal antes de NIIFs</b>	<b>9.782,93</b>	<b>23.927,53</b>	<b>35.388,51</b>
Ajustes NIIFs			
Saldo inicial (ajust. Años anteriores)	-10.865,12	-10.248,80	
*Anticipo Proveedores	-0,02	-616,32	-9.915,50
*Cuentas por cobrar proveedores			-333,30
<b>Total Ajustes NIIFs</b>	<b>-10.865,14</b>	<b>-10.865,12</b>	<b>-10.248,80</b>
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>18.917,79</b>	<b>13.062,41</b>	<b>25.139,71</b>

\* Corresponde a la baja de las cuentas Anticipo y Cuentas por Cobrar Proveedores las cuales se eliminan debido a su incierta recuperación.

#### NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR TERCEROS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2012	Ajustes NIIFs	Saldo Ajustado
CXC TERCEROS 100,00	-100,00	0.00

La Cuenta por Cobrar terceros se realiza la baja correspondiente debido a su incobro, estas bajas son reconocidas directamente al resultado del periodo contable.

#### NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES INSTITUCIONALES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2012	Ajustes NIIFs	Saldo Ajustado
CXC CLIENTES INST. 451,03	-451,03	0.00

La Cuenta por Cobrar clientes institucionales se realiza la baja correspondiente debido a su incobro, estas son bajas reconocidas directamente al resultado del periodo contable.

#### NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR BANCOS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2012	Ajustes NIIFs	Saldo Ajustado
CXC BANCOS. 10,00	-10,00	0.00

La Cuenta por Cobrar Bancos se realiza la baja correspondiente debido a su incobro, y son reconocidas directamente al resultado del periodo contable.

#### NOTA 8. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Se realizo el cierre de las cuentas de depreciación de los activos fijos de la Compañía, debido a que estas ya cumplieron con su ciclo de vida útil, de igual manera se procedio a cerrar los gastos preoperacionales y de constitución que estaban vigentes ya se culminó su periodo de amortización.

#### NOTA 9. PROVEEDORES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2012	Ajustes NIIFs	Saldo Ajustado
CXP PROVEEDORES 38.600,03	-21.573,17	17.026,86

Las cuentas comerciales por pagar, que no se consideraban obligaciones legítimas de pago al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012 fueron dadas de baja contra resultados acumulados por adopción NIIF primera vez y resultados del periodo 2011 respectivamente.

#### NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR TERCEROS

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2012	Ajustes NIIFs	Saldo Ajustado
CXP TERCEROS 25.300,05	-20.031,91	5.268,14

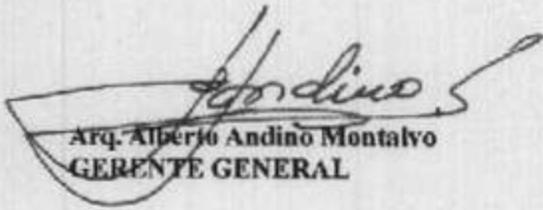
Las cuentas de terceros por pagar, al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012 fueron dadas de baja contra resultados acumulados por adopción NIIF primera vez previo acuerdo de las partes.

**NOTA 11. OBLIGACIONES FISCALES**

Se realiza corrección de valores existentes previa localización de errores.

**EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y a la fecha de emisión de este informe, en opinión de la Administración de INMOBILIARIAINDALO Cia. Ltda., no se ha producido eventos o situaciones que pudiesen afectar en forma significativa la situación financiera de la empresa.



Arq. Alberto Andino Montalvo  
GERENTE GENERAL



Jacquellina Flores  
CONTADORA