

ESTADOS FINANCIEROS Y ANEXOS
DE
INMOCRECER S. A.

Correspondientes al 31 de diciembre de
2012
Comparativo 2011

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.-

La Compañía Inmocrecer S.A. es constituida bajo la normativa de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 11 de mayo de 1999 ante el Notario Trigésimo del cantón Quito Dr. Simón Antonio Alcívar Paladines.

La compañía fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el No.1435, tomo 130 del 22 de junio de 1999.

La actividad de la Compañía es la compra, venta, permuta adquisición, comodato, arrendatario, anticresis, urbanización, edificación, montaje, planificación, avalúos y peritajes, construcción, reconstrucción, y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general, toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria; incluye en su objeto social la construcción de partes, piezas, muebles o insumos de la industria de la construcción, así como la importación y exportación de dichas partes, pieza y enseres o insumos.

Además podrá realizar toda clase de actividades mercantiles y comerciales que fueren necesarias y pertinentes para el cumplimiento de su objeto.

La dotación de Inmobiliaria Inmocrecer S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se conforma como sigue:

- Año 2011
No. Ejecutivos 1
- Año 2012
No. Ejecutivos 1

1.2 Proyectos inmobiliarios -

Durante el año 2012, los proyectos inmobiliarios que se encuentra ejecutando la compañía son:

Inversión Balcón De Triana
Inversión Torre Mone T
Inversión Mz H.
Inversión Rembrandt

1.3 Domicilio Principal -

Para efectos tributarios, el Registro Único de Contribuyentes es el N° 1791432487001 y su domicilio es en la ciudad de Pichincha, cantón Quito, en la calle G OE5-56 y calle B, Urbanización el Condado.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

NOTA 2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los presentes Estados Financieros individuales de Inmocrecer S.A. al 31 de diciembre de 2012 son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Accounting Standards Board (IASB). Hasta el 31 de diciembre de 2012 los Estados Financieros individuales de Inmocrecer S.A., se preparaban con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y con normas impartidas por la Superintendencia de Compañías, prevaleciendo las últimas.

Los Estados Financieros individuales bajo NEC fueron aprobados por el directorio en sesión celebrada el día 19 abril de 2012.

Las Notas a los Estados Financieros Individuales al 31 de diciembre de 2011, han sido presentadas en forma comparativa de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 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 (Ver comentarios adicionales en la Nota 3)

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 de 2011 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.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.2 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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se resumen en la Nota 4.

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.

3.3 Activos fijos.-

a) Medición inicial.-

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo:	tasas:
Edificios e instalaciones	5%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

d) Disposición de activos fijos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

e) Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

Cumplimiento con las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2011 y 2010, así como al 1 de enero del 2011 (fecha de transición); incluyen además los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. 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.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Proceso de adopción por primera vez de las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 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:

- a) Estado de Situación Financiera de Apertura emitido el 1 de enero del 2011: En este estado financiero se incluye la medición de los efectos de la adopción de las NIIF por primera vez. Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, en la preparación de estos estados financieros se utilizaron las políticas contables detalladas en la "Nota 2: Preparación de Estados financieros y Políticas Significativas"
- b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2012: 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"

Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción por primera vez.

a) Procedimientos generales

Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, la "NIIF-1: adopción por primera vez de las NIIF", establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

- 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 de resultados integrales
- 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

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 períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas

Excepto por lo mencionado en los numerales 3 y 6) del párrafo 3.6, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011.

Excepciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite medir una partida de activo fijo por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF, y utilizar este valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación de un activo fijo según PCGA previos, ya sea a la fecha de transición o en una fecha anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable a: i) al valor razonable, o ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

b) Beneficios a empleados

Según la "NIC-19: Beneficios a los empleados", la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Conciliación entre NIIF y PCGA anteriores

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 01 de enero del</u>	
	2010	2011
Patrimonio con PCGA previos:	-500.894	-501.409
1) Ajuste por provisión Jubilación Patronal y Desahucio	-534	- 276
2) Ajuste – por errores contables	-109	10.999
3) Impuesto Diferido activo	128	63
4) Revalúo de Propiedad		117.005
5) Pérdidas acumuladas	504.849	504.849
Patrimonio con NIIF:	<u>-501.409</u>	<u>-373.917.08</u>

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía:

1) Reconocimiento de beneficios laborales a largo plazo

Como se menciona en el literal c) de la Nota 3.5, la Compañía reconoció en el estado de situación financiera de apertura una provisión para jubilación patronal y desahucio por el valor de US/.-276.00 valor establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente con base en el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero del 2011).

En los estados financieros con base NIIF al 31 de diciembre del 2011 el incremento en la provisión para jubilación patronal y desahucio ascendió a US/.504,00 es decir, existió un incremento de US/.228.00. Este incremento también fue establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente con base en el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes al 31 de diciembre del 2011.

Bajo los PCGA previos, la Compañía no había reconocido una provisión para jubilación patronal y desahucio para sus empleados.

2) Baja de activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes que la Compañía mantuvo en la fecha de transición a las NIIF, incluyeron cuentas de los beneficios de la jubilación y desahucio por un valor de US/.191.61.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía y en el proceso de Adopción por Primera Vez de las NIIF (Ver Nota 3.3), la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos

Como se describe en la Nota 3.3, la Compañía revisa anualmente la vida útil y el valor residual estimados de los activos fijos al final de cada periodo que se informa.

3.4 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

Detalle	2010	2011	2012
Caja Obra Mo C.Herrera	100	-	-
Caja Obra Tri M. Guerra	-	-	-
Caja Obra Tri Jose Chicaiza	100	-	-
Fondo Por Justficar R.Chiriboga	3.100	70	-
Banco Pichincha Cta #30618585-04	39.096	18.997	1.547
Internacional Cta # 080060806	11.742	5.544	-
Mutualista Pichincha Cta.210111697	617	617	617
B.Promerica	297	75	-
B.E.V. Cta. Ah.10000013433	-	8.420	5.050
Total USD	55.052	33.723	7.214

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios y venta de inmuebles es de 30 a 90 días.

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.

Deudores Comerciales

Detalle		2010	2011	2012
Cientes	1	1.540	535.007	199.500
(menos) Provision de Incobrables		-	-	-
Total USD\$		1.540	535.007	199.500

Los créditos se generan a la firma de la escritura y por lo mismo con la emisión al cliente de la factura correspondiente; el crédito es financiado por el monto del 70% y el cliente opera a través de Instituciones Financieras con desembolsos que cubre la cartera de 30 a 90 días.

En el caso de que existan excedentes en la asignación de valores por parte de las Instituciones Financieras, la empresa procede a la devolución de los mismos a cada uno de los clientes que se vean afectados en estas operaciones.

Otras Cuentas por Cobrar

En esta cuenta se registran valores por concepto de anticipos entregados a proveedores, garantías, otros; su detalle es el siguiente:

Detalle	2010	2011	2012
Iberhabitat		1,250	
Anticipo Mano de Obra	150	-	-
Anticipo Facturas Proveedores	1,639	120,781	101,738
Anticipo compra Terreno Conocoto	50,000	50,000	50,000
Otras cuentas por cobrar	578		
Total US	52,368	172,031	151,738

3.6 Activos por Impuestos Corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

3.6.1 Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

3.6.2 Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuota. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.6.3 Activos por impuestos corrientes

Detalle	2010	2011	2012
Retenciones en la Fuente	7,513	7,645	0
Anticipo Impuesto A La Renta	10,108	28,932	33,188
Plusvalía	111	10,561	3,807
Crédito Tributario 2008	1,161	1,161	
Total USDs	18,893	48,299	36,995

1. Plusvalía

La cuenta "Plusvalía" registra valores que la compañía paga al Ilustre Municipio de Quito por la utilidad obtenida en la venta de inmuebles.

3.7 Cuentas por Cobrar Relacionadas

Son valores que se originan por préstamos a corto plazo entre empresas relacionadas, de acuerdo a la necesidad de liquidez. De acuerdo al convenio establecido el mismo que se puede extraer lo siguiente.

EL DEUDOR se obliga a cancelar el crédito y/o los montos que se confieran por medio del contrato, mediante el pago de trimestrales, con los vencimientos y montos señalados en el cronograma que suscribirán las partes cada momento en que se procese un desembolso. No se ha cumplido el plazo mencionado debería establecerse un plazo de 365 días pasado este plazo se cobraría interés.

Detalle	2010	2011	2012
Eurocons	-	-	564.000
Total USDs	-	-	564.000

3.8 Inventarios de Obras en proceso

Los Inventarios de obras en proceso se miden al costo histórico, los mismos que incluyen todos los desembolsos efectuados en función al contrato de construcción establecido con el contratista, tales como: costos directos: mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones; y, costos indirectos de construcción.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Corresponde a los costos incurridos para la ejecución de proyectos de construcción de propiedad de la Compañía; su detalle es el siguiente:

Detalle	2010	2011	2012
Inversión Balcón De Triana	2,677,246	1,120,625	1,362,315
Inversión Torre Mone T	1,374,889	866,167	103,153
Inversión Nono		1,741	2,486
Inversión Conocoto	21,329	21,329	-
Inversión Mz H.	57,237	755,468	808,965
Inversión Rembrandt	603,590	975,437	1,478,331
Costo Ventas Rembrandt		-	-
Acabados	179,032	-	-
Total USD\$	4,913,323	3,740,767	3,755,249

3.9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Detalle	2010	2011	2012
Costo Casa Av. America Las Casas Oe3-1	92,860	210,000	210,000
Equipos De Cómputo Y Software	-	-	-
Equipo Y Maquinaria	9,687	-	-
Vehículo	-	18,000	18,000
Dep. Acum. Casa Av. América	(1,935)	(4,643)	(15,143)
Dep. Acum. Equipo De Computación	-	-	-
Dep. Acum. Maquinaria Y Equipo	(6,405)	-	-
Dep. Acum. Vehículos	-	(2,400)	(6,000)
Total USD\$	94,208	220,957	206,857

3.10 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.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando:

1. Existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal.
2. Se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal.
3. La Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

Detalle	2010	2011	2012
Impuesto por Activos Diferidos	128	192	192
Total USD\$	128	192	192

3.11 Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar comerciales 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 miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la pago a proveedores es de 60 días que pueden extenderse hasta 90 días.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar 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.

La cuenta "**Cuentas por Pagar Comerciales**" corresponde a obligaciones contraídas con proveedores de servicios, materiales, suministros, y otros, necesarios para el normal desarrollo de la actividad de la Compañía, su detalle es el siguiente:

Detalle	2010	2011	2012
Iberhabitat Proveedor	610.814	-	120.282
Otros	3.858	4.482	1.405
Zambrano Mendoza Jose		36.127	-
Ecuasensores			3.225
Total USD \$	614.672	40.609	124.912

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.12 Obligaciones Financieras

Un detalle de las obligaciones financieras se resume a continuación:

Detalle	2010	2011	2012
Bco Promérica	324,088	44,830	
Internacional	1,075,640	699,727	299,726
Pichincha	199,989	92,607	-
B.E.V.	-	300,000	277,264
Total USD\$	1,599,717	1,137,164	576,989

3.13 Cuentas por Pagar Relacionadas

La cuenta "Cuentas por Pagar Relacionadas" está conformada por:

Detalle	2010	2011	2012
Eurohome	90.557	90	710.000
Lares	250.654	-	-
Eurocons	40.444	12	
Total USD\$	381.654	102	710.000

3.14 Otras Cuentas por Pagar

La cuenta "Anticipo Clientes" está conformada por:

Detalle	2010	2011	2012
Anticipos De Clientes	1 2,127,011	3,006,452	2,740,306
Anticipo Escrituras	2 12,009	13,075	5,384
Cuentas Por liquidar	3 2,513	8,551	12,906
Iberhabitat	4		82,968
Total USD\$	2,141,533	3,028,077	2,841,564

1 Corresponde a los valores entregados por clientes en el periodo 2011, en calidad de anticipos para la compra de bienes inmuebles como por ejemplo: Casas, locales y parqueaderos, etc.

2 Estos valores corresponden a cobros, por gastos administrativos que la empresa recibe de sus clientes para el trámite de escrituración.

3. La cuenta "**Cuentas por Liquidar**" registra valores pendientes de pago a los clientes por depósitos que han realizado para la compra de bienes inmuebles, los cuales no han sido canjeados por un ingreso correspondiente.

4. La cuenta "**IBERHABITAT**" registra valores pendientes de pago por crédito directo concedido por la empresa mencionada.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

3.15 Cuentas por Préstamos Terceros y Cuentas por Pagar Socios

La cuenta "Cuentas por Pagar Relacionadas" está conformada por:

Detalle		2010	2011	2012
Patricia Fondello	1	-	13.700	-
Socios	2	893.412	489.316	588.500
Total	USDS	893.412	503.016	588.500

1. Corresponde al préstamo otorgado por un tercero, a favor de la compañía
2. Corresponde al préstamo otorgado por el accionista principal

3.16 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores.

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

Esta cuenta registra obligaciones por pagar a los empleados como: Sueldos, décimo tercero y décimo cuarto sueldo y participación trabajadores.

Detalle	2010	2011	2012
Sueldos Por Pagar	-	-	62
Provision Decimo Tercero	260	25	125
Provision Decimo Cuarto	100	110	9
Fondos de Reserva	103	25	6
Vacaciones por Pagar	-	141	141
15%utilidades por pagar empleados	-	61.816	5.544
Total USD\$	463	62.118	5.888

3.17 Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de:

- 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro
- 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro.
- 3) Amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores. Y,
- 4) Otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes del 23% y 24%, respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

4) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

5) Registro de los impuestos corrientes y diferidos.-

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Corresponde a obligaciones por pagar al Servicio de Rentas Internas y al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, su detalle es el siguiente:

Detalle	2010	2011	2012
Retenciones En La Fuente	1,523	977	1,958
Retenciones De Iva	4,116	1,279	3,377
Iva por Pagar	-8	26	16
Impuesto a la Renta	-	48,368	43,769
I.E.S.S. por pagar	103	122	
Total USD \$	5,735	50,771	49,120

3.18 Beneficios Laborales Largo Plazo

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá reconocer al empleado una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. Los pagos efectuados por este beneficio se reconocen en gastos cuando se incurren.

El costo del beneficio por jubilación patronal a cargo de la Compañía es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada a gastos del ejercicio, en base al cálculo actuarial realizado por un especialista independiente, debidamente calificado. Los pagos efectuados por este beneficio se deducen de la provisión constituida.

Bajo los PCGA previos, la Compañía procedió a reconocer una provisión para jubilación patronal y desahucio para sus empleados.

Detalle	2010	2011	2012
Jubilación Patronal	400	577	577
Desahucio	135	234	234
Total USD \$	534	810	810

3.19 Patrimonio

1. Capital Social

El capital social de la Compañía es de OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ 8.000,00), dividido en ocho mil acciones ordinarias nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (USD\$ 1,00), las mismas que se encuentran canceladas en su totalidad por lo que figura en el Estado de Situación como capital suscrito y pagado por los accionistas.

2. Aporte Futuras Capitalizaciones

Los socios de la Compañía Para mejorar la situación patrimonial con fecha 29 de noviembre del 2012 deciden realizar un aporte para que se capitalice y poder solventar las obligaciones que la compañía mantiene.

Cabe señalar que la compañía en el transcurso del año 2013 realizara el trámite para poder capitalizar el dinero aportado.

3. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

En los resultados acumulados se refleja, los resultados obtenidos después de haber reconocido el pago a los trabajadores y el correspondiente impuesto a la renta

4. Reserva Por Revalorización Patrimonio

El inmueble de la compañía se realizó un avalúo para reconocer su valor real mediante un estudio de un profesional emitido en el 2011. Ajuste que se realizó en la implementación de la las NIIFS. Para dar cumplimiento en lo referente a la norma de Propiedad planta y equipo

5. Resultados

Los resultados al cierre del periodo que se informa incluyen:

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 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 Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados Integral Del Ejercicio

Los resultados del Ejercicio corresponde al reconocimiento de ingresos y g las actividades ordinarios objeto de impuesto q

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

6. 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" (Ver comentarios adicionales en la Nota 3.4).

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.

Detalle		2010	2011	2012
Capital	1	8.000	8.000	8.000
Aporte Futuras Capitalizaciones	2			108.000
Reserva Legal	3	4.000	4.000	4.000
Reserva por Revalorización de Activos	4		117.005	117.005
Pérdidas Acumuladas	5	-6.219	-510.968	-510.968
Utilidades Acumuladas				301.925
Resultado Integral del Ejercicio		-504.849	301.925	-12.348
Aplicación Niff por primera vez	6	-2.341	8.346	8.346
Total	USD \$	-499.399	-71.692	23.959

3.20 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.

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

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

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

Esta cuenta corresponde a las ventas de bienes inmuebles, su detalle es el siguiente:

Detalle	2010	2011	2012
Ventas	892,826	4,718,628	1,775,748
Total JSD \$	892,826	4,718,628	1,775,748

3.21 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos 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.

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.

3.22 Gastos de Ventas y Administración y Financieros

Los "Gastos de Venta y Administración" corresponden a:

Detalle	2011	2012
Gastos de ventas	341.825	3.550
Gastos de administración	64.545	160.558
Gastos financieros	112.747	124.609
Total USD\$	519.117	288.717

3.23 Ingresos no Operacionales

Esta cuenta "Ingresos no Operacionales" está conformada por:

Detalle		2011	2012
Ingresos no Operacionales	1	130.985	13.675
Total USD\$		130.985	13.675

1. Corresponde a la penalidad del 10% que cobra la Compañía a los clientes, cuando se rescilia el contrato de compra venta.

INMOCRECER S.A.
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

NOTA 4 HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 5 APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 28 de junio del 2013 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.