

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN, es una Compañía Anónima, inscrita y regulada por la Superintendencia de Compañías, sus acciones no se cotizan en la Bolsa de Valores de Quito, fue constituida el 13 de enero de 1999, en la ciudad de Quito - Ecuador. Su negocio principal es la construcción, promoción, compra venta de bienes muebles e inmuebles; la administración y comercialización de bienes inmobiliarios, realización de estudios, diseño, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados, y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles.

La Compañía se encuentra ubicada en la ciudad de Quito, en la Avenida La Coruña E25-58 Y Av. 12 de Octubre, Edificio Altana Plaza, 6to piso.

Las prácticas del Gobierno Corporativo de la Compañía se rigen por lo dispuesto en el Régimen de Compañías.

El Directorio de la Compañía está integrado por tres miembros titulares y tres suplentes que se eligen cada dos años por la Junta General Ordinaria de Accionistas. El Directorio se reúne en sesiones ordinarias anuales y en sesiones extraordinarias, cada vez que las necesidades sociales así lo exijan.

Para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, la Compañía tuvo 37 empleados distribuidos de la siguiente manera: 17 de administración, 4 de ventas, 3 departamento técnico, 13 de proyectos.

Antecedentes.

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros.

INMOSOLUCIÓN, de acuerdo con el ARTÍCULO CUARTO de la resolución No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre de 2008, que estipula que: "Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, decidió implementar las NIIF anticipadamente, siendo el 2009 el año de transición y la aplicación desde el 01 de enero del 2010, para lo cual se establecieron las siguientes Políticas contables :

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, al 31 de diciembre del 2012, constituyen los estados financieros anuales de la Compañía preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006, que estableció que las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros. Anteriormente, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

2.2. Pronunciamientos contables.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio de costo histórico.

En la preparación de los Estados Financieros, se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Compañía, debido a la estimación inherente 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. Debido a la subjetividad inherente en estos procesos contables, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2012:

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 12: Impuestos a las ganancias.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2012.

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes para el período 2012, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2012.
NIC 28: Inversiones en asociadas y joint ventures.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2014.
NIC 34: Información financiera intermedia.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2013.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados financieros consolidados (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIIF 11: Acuerdos conjuntos (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 19 Revisada: Beneficios a empleados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 9: Instrumentos financieros.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2015.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 11: Acuerdos Conjuntos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 13: Medición de valor razonable.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 16: Propiedades, plantas y equipos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 20: Costos de desbroce en la fase de producción de minas a cielo abierto	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros del ejercicio.

2.3. Moneda de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, es el dólar estadounidense que la adoptó desde el año 2000, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.4 Estimaciones de la Administración.

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se discuten a continuación:

Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipo.

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos por impuesto diferido.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Beneficios a los empleados.

Vacaciones del personal:

La Compañía reconoce un gasto por vacaciones del personal en base devengada, generada por los ingresos anuales de su personal.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo:

Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Compañía. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del estado de situación financiera consolidado, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.5. Administración de riesgos.

En el curso normal de las operaciones comerciales, INMOSOLUCIÓN, considera que está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de lo impredecible de los mercados financieros que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Junta General. Se identifican, evalúan y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

La Compañía también está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de exposición a los cambios en las tasas de interés y tipos de cambio, riesgo país y riesgo relacionado con los precios de los productos básicos;
- Riesgo de liquidez, riesgo de que la Compañía no sea capaz de cumplir con las obligaciones asociadas a los pasivos financieros.
- Riesgos de carácter general.

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital optima para reducir el costo de capital.

Riesgo de mercado.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercados tales como tasas de interés, tipo de cambio, produzca perdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la variación de las tasas de interés al calcular el deterioro de activos.

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una contraparte de un instrumento financiero para que incumpla en una obligación o compromiso que suscrito la Compañía que presente como resultado una perdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y las cuentas por cobrar a clientes, el efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo para que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.6. Estado de Flujo de Efectivo.

El Estado de Flujo de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.7. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Para efectos de elaboración y presentación de flujos de efectivo, INMOSOLUCIÓN, considera como equivalentes de efectivo los valores mantenidos en caja, los depósitos bancarios y todas las inversiones a corto plazo con vencimientos máximos de tres meses.

2.8. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros para negociar (valor justo a través de resultados), inversiones mantenidas hasta su vencimiento o activos financieros disponibles para la venta, según corresponda. INMOSOLUCIÓN ha definido y valorizado sus activos financieros en base a las siguientes políticas:

2.9 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- Se presentan en activos corrientes.
- Son valorizadas al costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables, que no son cotizados en un mercado activo.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Surgen de operaciones del giro del negocio, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta a cobrar.
 - La provisión para deterioro de cuentas por cobrar se estima en base a lo estipulado en la normativa tributaria local, vigente a la fecha de preparación de los presentes Estados Financieros.
 - Para el rubro de Otras Cuentas por Cobrar, la Administración realiza estimaciones sobre aquellas cuentas incobrables de acuerdo a una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período, para lo cual, evalúa la situación financiera de cada cliente y determina de ser necesaria una provisión mayor para aquellos que presentan un alto riesgo de incobrabilidad.
 - Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales por función.

2.10. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Son valorizadas al costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos y determinables y de vencimiento fijo cuya intención y capacidad es mantenerlos hasta su vencimiento.

Son incluidos como activos a valor corriente con excepción de aquellos cuyo vencimiento es superior a un año los que son presentados como activos no corrientes.

Estas inversiones en su reconocimiento inicial no son designadas como activos financieros a valor justo a través de resultados ni como disponibles para la venta y no cumplen con la definición de préstamos y cuentas por cobrar.

2.11. Activos disponibles para la venta.

Son valorizadas a su valor justo, corresponden a activos financieros no derivados que son designados como disponibles para la venta o que no están clasificados en cualquiera de las otras tres categorías anteriores.

Las variaciones en el valor justo son reconocidas como cargo o abono a otras reservas quedando pendiente su realización.

Estos activos son incluidos como activos a valor corriente con excepción de aquellos cuya realización es superior a un año los que son presentados como activos no corrientes.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.12. Inventarios.

Los inventarios de materiales de construcción son presentados al costo de adquisición, el costo se determina usando el método promedio ponderado.

Los inventarios de productos terminados se registran al costo de los materiales, mano de obra de construcción, costos y gastos indirectos liquidados por cada proyecto a su valor neto de realización o el que sea menor. El costo se determina usando el método del precio unitario.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos necesarios para llevar a cabo la venta.

Los materiales adquiridos se valorizan al precio de compra, menos los descuentos, más los gastos necesarios, para ponerlos a disposición de uso.

La compañía tiene un alto grado de rotación de su inventario, por la utilización diaria de los materiales de construcción, razón por la cual se estima que sus costos son razonables.

2.13. Propiedades y equipos.

Costo.

Las propiedades y equipos se registran y valorizan inicialmente a su costo de adquisición que incluye precio de compra del proveedor, derechos de importación y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades y equipos son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida de valor acumulada, mientras que los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor del activo.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Depreciación.

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual, y métodos de depreciación, son revisados al cierre de cada ejercicio, siendo el efecto cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los rangos de vidas útiles por clase de activos depreciables son:

Edificios	20 años
Equipo y Muebles de Oficina	10 años
Equipo de construcción	10 años
Vehículos de motor	5 años

Deterioro de activos fijos.

El objetivo de esta Norma consiste en establecer los procedimientos que una entidad aplicará para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Un activo estará contabilizado por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar del mismo a través de su utilización o de su venta. Si este fuera el caso, el activo se presentaría como deteriorado, y la Norma exige que la entidad reconozca una pérdida por deterioro del valor de ese activo. En la Norma también se especifica cuándo la entidad revertirá la pérdida por deterioro del valor, así como la información a revelar.

INMOSOLUCIÓN, tiene en activos por un valor de \$216.290.14 dólares, lo corresponde al 0.85% de sus activos totales, razón por la cual no se ha considerado aplicar esta NIC, ya que el monto no es tan significativo en relación al costo que tendríamos que cancelar para realizar el estudio sobre el deterioro de los activos. Por otro lado la mayor parte de nuestros activos fijos se darán de baja en el año 2013, puesto que el lugar donde teníamos antes las oficinas que es el Edificio Antisana 1, Piso 7, será entregada al ISSFA, propietaria de la misma incluido todo el mobiliario, razón por la cual se daría de baja los muebles y equipos de oficina previo el acta legalizada.

2.14. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.

INMOSOLUCION evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Para lo cual se establecieron los siguientes parámetros para su medición:

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de operaciones continuas son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, INMOSOLUCIÓN estima el monto recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable.

Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.15. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se llevan a gastos.

2.16. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios, así como las otras cuentas por pagar se registran inicialmente a su valor justo y posteriormente se valorizan al costo amortizado de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

2.17. Obligaciones con instituciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen, inicialmente, por su valor justo, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, los pasivos financieros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados consolidado durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican en el pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

2.18. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los activos son clasificados como corriente cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente al efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.19. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determinan usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

2.20. Política reconocimiento de ingreso.

El concepto de ingreso comprende los ingresos ordinarios, propiamente dichos, los mismos que surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad. El objetivo de esta Norma es establecer el tratamiento contable de los ingresos ordinarios que surgen de ciertos tipos de transacciones y otros eventos.

La principal preocupación en la contabilización de ingresos ordinarios es determinar cuándo deben ser reconocidos. El ingreso ordinario es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Esta Norma identifica las circunstancias en las cuales se cumplen estos criterios para que los ingresos ordinarios sean reconocidos y registrados en los Estados Financieros, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

1. El vendedor le ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo.
2. La entidad no mantiene ninguna implicación en el gasto corriente ni control efectivo sobre los bienes vendidos;
3. La cantidad del ingreso ordinario puede ser medida confiablemente;
4. Es probable que los beneficios económicos futuros asociados con la transacción fluirán para el vendedor; y

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. Los costos incurridos o a ser incurridos con relación a la transacción pueden ser medidos confiablemente.

INMOSOLUCIÓN transfiere los riesgos y ventajas en el momento que el cliente ha firmado las escrituras del bien, a partir de ese instante se considera un ingreso fiable del cual se recibirá los desembolsos futuros.

Por otro lado cuando el cliente realiza anticipos por concepto de reservas, no se considera un ingreso, sino más bien es un anticipo,, puesto que el cliente puede dar por terminado el compromiso de compra venta, dando como resultado que los ingresos que estimaba recibir no se los puedan medir.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente y es probable que beneficios económicos futuros fluyan a la compañía, tanto los costos que falten para la terminación del contrato, como el grado de realización, sobre el que se informa, pueden ser medidos.

Este reconocimiento de ingreso, facilita a la Dirección para contar con una información más real, para cualquier toma de decisiones.

Por todo lo expuesto anteriormente, la política de INMOSOLUCIÓN para el reconocimiento del ingreso, se realiza cuando el Cliente firma escrituras del bien, mas no cuando ha realizado abonos por reservas, en el instante que firma escrituras se procede a realizar la factura y el ingreso respectivo en el Estado de Resultados, junto con el costo de construcción.

2.21. Ingresos por intereses.

Los ingresos son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del principal que está pendiente de pago y de la tasa de interés aplicable.

2.22. Información a revelar sobre partes relacionadas.

INMOSOLUCIÓN revela el tipo de relación y transacciones realizadas con sus relacionadas, montos, saldos pendientes por cobrar o por pagar, ingresos, costos y gastos, entre otros.

Las partes relacionadas financian la operación con créditos con diferentes financiamientos.

2.23. Capital emitido.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Caja	6,387	7,616
Bancos	810,467	837,350
Inversiones a corto plazo	647,696	-
	<u>1,464,550</u>	<u>844,966</u>

Los saldos que componen la cuenta caja son las siguientes.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Caja:		
Caja chicas	583	100
Fondo rotativo proyecto	500	460
Fondo rotativo oficina	5,304	7,056
	<u>6,387</u>	<u>7,616</u>

Los saldos que componen la cuenta bancos, son las siguientes.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Bancos:		
Banco Pichincha GYE	-	11,765
Banco Pichincha Quito	73,481	82,323
Banco Rumiñahui INMOSOLUCIÓN	3,728	11,494
Banco Rumiñahui Quitumbe	450,329	303,893
Banco Rumiñahui Cuenca	46,980	139,304
Banco Internacional Cuenca		279,821
Banco Promerica		292
Banco Pacifico		74
Produbanco	235,949	8,384
	<u>810,467</u>	<u>837,350</u>

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los saldos de bancos corresponden a depósitos en moneda funcional en bancos nacionales, sobre los cuales no existe ninguna restricción ni impedimento de utilización, los mismos están conciliados al 31 de diciembre de 2012.

Inversiones de corto plazo.

Corresponden a la Póliza del Banco Produbanco, la misma que se encuentra a favor de Seguros Constitución, para respaldar la emisión de los bonos de la vivienda de la ciudad de Guayaquil tiene una duración de 2 meses, la misma que se ha venido renovando hasta recuperar el valor de los bonos. Existe un contrato de Inversión de Saldos con el Banco Pichincha, con una duración indefinida.

El movimiento de las inversiones es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Inversiones:		
Banco Produbanco	356,000	-
Banco Pichincha	291,695	-
	<u>647,695</u>	<u>-</u>

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales no relacionados, por concepto de servicios prestados por la Empresa. El valor justo de estas deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

El vencimiento de las cuentas por cobrar a clientes no relacionados fue como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Cuentas por cobrar clientes		
Por vencer	-	-
Vencido de 1 a 30 días	13,661	113,115
Vencido de 31 a 60 días	5,997	834,235
Vencido de 61 a 90 días	58,024	342,726
Vencido de 91 a 120 días	163,569	189,709
Vencido más de 120 días	4,256,852	9,767,522
	<u>4,498,103</u>	<u>11,247,307</u>

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde al saldo de cuentas por cobrar a deudores comerciales relacionados, por concepto de servicios prestados por la Empresa. El valor justo de estas deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

El Gerente General tiene la autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la empresa, en forma directa.

6. PROVISIÓN POR DETERIORO DE CARTERA.

El movimiento de la provisión por pérdidas por deterioro de valor de las cuentas a cobrar es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	(376,319)	(376,319)
Castigos	-	-
Aumentos de provisión	(92,363)	-
	(468,682)	(376,319)

7. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Inventarios:		
Materiales de construcción	182,018	174,819
Inventarios productos en proceso	1,013,508	6,764,039
Inventario de producto terminado	15,565,575	9,692,367
	16,761,101	16,631,225

El inventario de materiales son adquiridos para la construcción de bienes inmuebles, los mismos que son adquiridos para la utilización inmediata, en el caso de existir sobrantes, estos son utilizados en los nuevos proyectos.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los inventarios de productos en proceso, es la acumulación del costo directo e indirecto para la construcción de algún bien o servicio durante el ejercicio económico.

Los inventarios productos terminados, son bienes que se encuentran disponibles para la venta, y van siendo descargados una vez que se facture, es decir se contabiliza tanto el ingreso como el costo respectivo del bien.

Para determinar el costo de metro cuadrado, se considera todos los costos y gastos que se incurren para elaborar el proyecto.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a retenciones en la fuente constituyen pagos anticipados al Impuesto a la Renta, estos valores de acuerdo a la modalidad establecida por el Servicio de Rentas Internas en el que se establece que el anticipo al impuesto a la renta constituye impuesto mínimo, la posibilidad de recuperar estos valores es mínima.

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Activos por impuestos corrientes:			
Retención en fuente impuesto a la renta	(Nota 16)	27,117	25,707
Anticipo impuesto a la renta	(Nota 16)	181,954	108,439
Impuesto al valor agregado en compras		295,328	769,848
		<u>504,399</u>	<u>903,994</u>

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Los saldos de propiedades, plantas y equipo son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Propiedades y equipo:		
Edificios	37,823	37,823
Muebles y Enseres	30,221	31,933
Vehículos	74,471	83,831
Maquinaria y equipos de construcción	276,979	266,648
Equipos de oficina	13,066	13,499
Equipos de computación	36,786	40,599
Otros activos menores - Cuenca	10,714	10,714
	<u>480,060</u>	<u>485,047</u>
(-) Depreciación acumulada	<u>(263,927)</u>	<u>(251,521)</u>
	<u>216,133</u>	<u>233,526</u>

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

INMOSOLUCIÓN adopta como política para la valoración de sus Propiedades, Plantas y Equipos el método del costo histórico, debido a que nuestros activos fijos representan apenas el 1% de los activos totales, no fue necesario realizar estudio con un perito valuador, ya que la mayor parte de nuestros activos se dan de baja en el año 2013.

El movimiento de propiedades y equipo, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	233,526	284,573
Adiciones	-	2,228
Ventas y bajas	4,987	
Depreciación del año	12,406	53,275
	<u>216,133</u>	<u>233,526</u>

10. IMPUESTOS DIFERIDOS.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	92,363	83,724
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses	-	(9,941)
	<u>92,363</u>	<u>73,783</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido activo, es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	73,783	13,423
Crédito a resultados por impuestos diferidos	92,362	60,360
	<u>166,145</u>	<u>73,783</u>

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2012
Cuentas por pagar:			
Proveedores locales	(1)	2,057,684	2,421,009
		<u>2,057,684</u>	<u>2,421,009</u>

- (1) Las cuentas por pagar corresponden a pagos pendientes a proveedores de Quito como de la sucursal de Cuenca, valores que han quedado pendientes hasta liquidar contratos o cualquier otro documento que sea necesario para proceder con la cancelación respectiva. Dentro de estas cuentas encontramos provisiones de proyectos que fueron consideradas en el momento de su liquidación, se consideró una estimación de futuros costos y gastos.

12. PROVISIONES.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Provisiones:		
Participación trabajadores en las utilidades	-	65,352
Aportes a la seguridad social por pagar	4,721	7,680
Décimo cuarto sueldo	3,748	4,442
Décimo tercer sueldo	2,089	2,548
Otros menores	3,017	18
	<u>13,575</u>	<u>80,040</u>

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un detalle de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Otras obligaciones corrientes:		
Impuesto a la renta de la Compañía		163,929
Impuesto al valor agregado por pagar	121,210	860,179
Retenciones del impuesto a la renta	8,990	12,787
	<u>130,200</u>	<u>1,036,895</u>

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Corresponden a depósitos sin identificar, cuentas por pagar por préstamos otorgados a los funcionarios por medio del convenio Credi Flash, los mismos que son descontados en el rol y luego pagados por INMOSOLUCIÓN, también incluye Fondos de Garantía retenidos vía planilla a los proveedores que tienen contrato donde estipulen que sea descontado este fondo, correspondiente al 5%, valor que luego de fiscalizar su trabajo es devuelto a satisfacción de INMOSOLUCIÓN.

15. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Esta provisión del ejercicio 2012, corresponde al Estudio realizado por la Empresa Actuarial.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Provisión por beneficios a empleados:		
<u>Largo plazo:</u>		
Saldo anterior	57,869	
Jubilación patronal	29,678	24,557
Desahucio	23,285	33,312
	<u>110,832</u>	<u>57,869</u>

16. IMPUESTO A LA RENTA.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Años terminados en Diciembre 31,</u>		
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(1,110,288)	435,678
15% participación a trabajadores	-	65,352
Utilidad después de participación a trabajadores	-	370,326
Más gastos no deducibles	-	321,610
Menos ingresos exentos	-	2,239
Menos deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	6,659
Amortización de pérdidas de años anteriores	-	
Base imponible (23% y 24%)	<u>(1,110,288)</u>	<u>683,038</u>
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	-	163,929

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial		163,929	493,454
Provisión del año		-	163,929
Anticipo impuesto a la renta	(Nota 8)	(181,954)	(75,638)
Pagos efectuados		(163,929)	(319,616)
Compensación con retenciones	(Nota 8)	(27,117)	(98,200)
Saldo final		(209,071)	163,929

17. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, está constituido, por 1.800.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

La utilidad por acción básica se determina dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el período.

	Diciembre 31, 2012
Ganancia por acción básica:	
Resultado neto del período	(1,110,288)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1,800,000
Beneficio básico por acción	(0.62)

18. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta 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, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía se apropió de su reserva legal por US\$26,195.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de los ingresos ordinarios de la Empresa, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos actividades ordinarias:		
Ingresos por servicios de construcción	5,542,103	14,520,781
Ingresos por avalúos	40,821	39,174
	<u>5,582,924</u>	<u>14,559,955</u>

20. COSTO DE VENTAS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a los consumos del inventario de producto terminado, bienes inmuebles que han sido facturados durante el ejercicio.

21. OTROS INGRESOS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Otros ingresos:		
Otros ingresos	82,811	122,462
	<u>82,811</u>	<u>122,462</u>

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Gastos de administración:		
Gastos de persona	358,638	265,242
Suministros y Materiales de oficina	13,996	17,986
Servicios generales	63,562	83,124
Mantenimientos	13,915	11,457
Viajes y viáticos	7,248	7,064
Gastos legales	15,188	1,536
Depreciación	11,584	13,950
Otros gastos	98,705	84,671
	<u>582,836</u>	<u>485,030</u>

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.
INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

23. GASTOS DE VENTA.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Gastos de venta:		
Gastos de personal	50,729	51,168
Comisiones	4,513	6,659
Servicios generales	151,361	113,467
Viáticos	1,399	1,100
Mantenimientos	256	561
Provisión incobrables	41,285	49,728
	<u>249,543</u>	<u>222,683</u>

24. GASTOS FINANCIEROS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponde a los costos de financiamiento, asumidos por la Empresa por concepto de pago de obligaciones financieras a entidades bancarias, HOLDING DINE, ISSFA.

25. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, EMPRESA INMOSOLUCIÓN cancela varios impuestos (municipales y contribuciones a la Superintendencia de Compañías).

26. OTROS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Otros:		
Gastos no deducibles	2,062	28,109
Perdidas por bajas de activos fijos	8,412	-
Otros gastos	7,118	10,793
	<u>17,592</u>	<u>38,902</u>

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

27. SANCIONES.

27.1. De la Superintendencia de Compañías

No se han aplicado sanciones a EMPRESA INMOSOLUCIÓN, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

27.2 De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a EMPRESA INMOSOLUCIÓN, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2012.

No ha habido hechos posteriores entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de confección de los presentes estados financieros (28 de marzo de 2013) que pudieran afectar significativamente su contenido.

28. LITIGIOS.

INMOSOLUCIÓN, hasta la fecha de emisión de Estados Financieros, no tiene litigios pendientes, por parte de proveedores o clientes.

29. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE.

En el mes de agosto del 2012, Holdingdine transfiere el 100% de las acciones que mantenía en la Empresa La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armada ISSFA, una institución estatal autónoma, y por tanto una organización de derecho público.

Mediante oficio HDINE-AJS-210 de 20 de marzo de 2013, el Presidente Ejecutivo de HoldingDine S.A. señala que en las compañías anónimas mercantiles en las que el ISSFA, institución estatal, es accionista mayoritario (más del 50%), no es procedente que los trabajadores participen de las utilidades anuales a partir del ejercicio económico 2012.

Mediante oficio No. 1692 del 27 de marzo de 2013, la doctora Viceministra de Trabajo en relación a la consulta realizada por el Presidente Ejecutivo de HOLDINGDINE S.A. señala que "Si bien, HOLDINGDINE S.A., debe administrarse bajo el régimen del derecho privado, es preciso considerar las limitaciones que la ley establece respecto de las entidades de derecho privado en las que haya participación mayoritaria de recursos públicos. En consecuencia, no procede el pago de utilidades al interior del referido Grupo Empresarial".

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

30. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008, emitió la Resolución No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a 1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008- 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a 3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre 1,000,000 y 3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a 5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes.
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A.

INMOSOLUCIÓN

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.
