

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía se constituyó el 7 de Noviembre del 2000, en el Cantón Quito con el objeto de prestar servicios propios de las instituciones auxiliares que participen en el Sistema de Incentivos para la Vivienda que se desarrollen en la República del Ecuador, asesoría en la estructuración, comercialización de proyectos inmobiliarios-

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

NOTA 2.- RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVAS**1. Bases para la Preparación de los estados Financieros**

La Empresa La Hipotecaria Hipotecasa S.A. conforme a lo dispuesto en el Art. 2 de la Resolución No. 10, publicada en el Registro Oficial No.498 EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, es parte del tercer grupo de implementación de las NIIF'S, por lo cual para el presente informe, las NEC quedan derogadas. En tal virtud la Compañía tuvo la obligación de entregar el Cronograma de Implementación de dichas normas, el mismo que fue aprobado en Acta de Junta en fecha 31 de marzo del 2011 y comprende las siguientes fases:

- Fase I: Plan de Capacitación en NIIF PYME;
- Fase II: Plan de Implementación NIIF PYME;
- Fase III: Diagnóstico de los principales impactos de la empresa.

Las conciliaciones de patrimonio y de los ajustes resultantes del proceso de implementación de normativa NIIF PYME fueron aprobados mediante Acta de Junta.

Los Estados Financieros en NEC presentados al 31 de Diciembre del 2011 han sido modificados por el efecto de transición con el propósito de presentar información comparativa, para lo cual fue necesario crear nuevas partidas contables e implementar otras políticas contables así como establecer nuevos criterios de medición y estimaciones.

2. Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYME.

Los Estados de Situación Financiera de acuerdo a NIIF PYME al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como lo define en la NIIF PYME Sección 35.

A continuación se describen políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF PYME Sección 10; estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYME vigente al 31 de Diciembre 2011, aplicables de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3. Resumen de principales Políticas Contables

i) Negocio en Marcha:

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible que se indique todo lo contrario.

La Hipotecaria Hipotecasa S.A., es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando de acuerdo a la constitución.

ii) Presentación de los Estados Financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los Resultados se clasificaron en función de su "naturaleza".
- Estados de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importe en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

iii) Efectivo y equivalentes

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos a corto plazo.

iv) Activos Financieros

Son activos financieros negociables, es decir, las inversiones realizadas con el fin de obtener rendimientos. Se presentan en activos corrientes o no corrientes y esto está categorizado en función del tiempo.

v) Instrumentos financieros básicos

Conforme a la sección 11, el instrumento básico a considerar será el de valor razonable.

Se consideran como instrumentos financieros básicos los siguientes rubros:

- (a) Efectivo
- (b) Cuentas Bancarias
- (c) Obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas.
- (d) Cuentas, pagarés y préstamos por cobrar y pagar

Se reconocerá deterioro de cartera transcurrido los noventa días de recuperación y se reconocerá deterioro total de cartera pasado los dos años.

vi) f.- Propiedad, planta y equipo

De acuerdo con la sección 17, una entidad reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:

- a.- es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con el elemento, y
- b.- el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Para determinar la vida útil de un activo, se aplicará la disposición de la Superintendencia de Compañías, respecto de revalúo de propiedad, planta y equipo y se presentará a valor razonable la vida útil y valor residual del activo.

vii) g.- Impuestos Diferidos

En aplicación a la Sección 29 de las NIIFs, se reconocerá los impuestos diferidos de las diferencias temporales en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Así mismo, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como tributaria.

viii) i.- Cuentas por Pagar

La Compañía reconocerá una obligación. Solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal e implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos par cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos se clasifican en corrientes cuando la Compañía tiene la obligación de pago a menos de un año.

Transcurrido más de un año la obligación se registrará como Pasivo No Corriente.

ix) j.- Beneficios Empleados

Los beneficios a los empleados según la Sección 28, comprenden todas las contraprestaciones que la entidad proporciona a los trabajadores incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

x) k.- Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en el Marco Conceptual y la Sección 23, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independiente de su cobro.

Se contabilizará como ingreso de actividades ordinarias los procedentes de las siguientes transacciones y sucesos:

- La comercialización de crédito a las entidades financieras
- Las obtenidas de la comercialización inmobiliaria
- La comercialización de tumbas y nichos en campo santo
- Prestación de Servicios

xi) i.- Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientes de la fecha que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

NOTA 3.- EFECTO DE CAMBIO DE NEC A NIIF EN LA SITUACION FINANCIERA

(VARIACION NEC 2011-2012)

ACTIVOS	NIIFS		VAR - 12
	2012	2011	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.583,34	4.974,76	-391,42
Activos financieros	233.941,23	200.045,13	33.896,10
Inventarios	-	-	-
Servicios y otros pagos anticipados	152.270,15	30.347,54	121.922,61
Activos por impuestos corrientes	8.915,01	4.759,99	4.155,02
Total Activos Corrientes:	399.709,73	240.127,42	159.582,31
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipo	4.414,06	4.414,06	-
Total Activo no Corriente	4.414,06	4.414,06	-
TOTAL ACTIVOS	404.123,79	244.541,48	159.582,31
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones con instituciones financieras	14.544,86	3.915,63	10.629,23
Cuentas y documentos por pagar	56.154,67	179.730,48	-123.575,81
Provisiones	52.945,11	10.974,05	41.971,06
Otras obligaciones corrientes	18.795,48	3.610,60	15.184,86
Otros pasivos corrientes	120.194,77	-	120.194,77
Total Pasivo Corriente	262.634,87	198.230,76	64.404,11
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones Financieras	46.218,29	57.084,09	-10.865,80
Provisiones por beneficios a empleados	36.881,00	27.797,00	9.084,00

Anticipos de clientes	-	-	-
Total Pasivo no Corriente	<u>83.099,29</u>	<u>84.881,09</u>	<u>-1.781,80</u>
TOTAL PASIVOS	345.734,16	283.111,85	62.622,31
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
	58.389,63	-38.570,37	96.960,00
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>404.123,79</u>	<u>244.541,48</u>	<u>159.582,31</u>

Según la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, emitida el 9 de septiembre del 2011, los ajustes generados por la adopción por primera vez de las NIIFs, se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF". Separada del resto de los acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios y no será utilizado en aumentar su capital; podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido. De registrarse un saldo deudor en esta cuenta, éste podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones. Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo de la cuenta contable "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF" representa una pérdida de US\$ 85053.17 por tanto, la Junta General de Accionistas debe tomar una decisión sobre el tratamiento que se aplicará al saldo de dicha cuenta.

NOTA 4.-HECHOS RELEVANTES:

Con fecha 12 de Julio del 2012, el accionista Miguel Chiriboga aportó a la Hipotecaria Hipotecasa S.A., el valor de US\$100.000,00, los mismos que ingresaron a la cuenta corriente No. 02005094646 de la Institución Bancaria Banco de la Producción S.A; el mismo que fue contabilizado como "Otras Reservas" con la finalidad de mejorar el resultado Patrimonial que estaba aminorado producto de pérdidas acumuladas de los ejercicios anteriores; así como fortaleciendo el flujo de efectivo de la Compañía.

Sin embargo, el efecto negativo producto de la implementación en NIIF en la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", ha absorbido parte de esta reserva.

En Quito, a los 29 días del mes de marzo del año 2013


León Rzonzew
Gerente General


Doris Gómez
Contadora