EMPRESA DE LOTIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y COMERCIO EMLOTICONS CIA LTDA
RUC: 0691717887001
DIRECCIÓN: AVDA. ALFONSO CHÁVEZ # 1 MZ A
TELÉFONO: 03 2366-789
RIOBAMBA ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012

1. INFORMACION GENERAL:

La Empresa de Lotización, Construcción y Comercio EMLOTICONS Cía. Ltda. Fue constituida en la ciudad de Riobamba, a los seis días del mes de julio del año 2006; mediante escritura pública que antecede en el Registro Mercantil # 535; inscrita con resolución #07.A.DIC-066; anotado bajo el número 2275 del repertorio del 15 de marzo del 2007.

Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados; tales como: Edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales la oficina de la compañía se encuentra ubicada en la ciudad de Riobamba; en la parroquia Velasco, en la Avda. Alfonso Chávez # 1 MZ A

ANTECEDENTES:

La Superintendencia de Compañías; según disposición emitida en la resolución SC.Q.ICI.CPAIFRMS.11. Del 12 de enero del 2011; en el Artículo Quinto establece: "Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación, y presentación de los estados financieros, a partir del 12 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condiciones señaladas en el artículo primero de la presente resolución.

2. BASES DE PREPARACIÓN:

2.1. Bases de presentación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las 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 SC.Q.ICI.CPAIFRMS.11. Del 12 de enero del 2012; 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 los estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados con base a costo histórico; y modificado por la revalorización de ciertos bienes de propiedad, planta y equipo.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobados por la Junta General de Socios, sesión ordinaria acta # 20; celebrada el 31 de marzo del 2013, los cuales han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

1. Monto de activos inferiores a 4 millones
2. Ventas brutas de hasta 5 millones
3. Tengan menos de 200 trabajadores

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y

- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

2.3. Moneda

Moneda funcional y de presentación:

Los estados financieros están expresados en la moneda de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica; el dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, en los Estados Unidos de Norteamérica, se utiliza como moneda de curso legal.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. Se ha optado por revaluar el costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.

2.5. Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

2.6. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2012.

3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable

b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:

- La fecha de transición a esta NIIF: y

- El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

1. **Propiedad, Planta y Equipo (Sección 2) -** Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, La empresa ha adoptado el criterio del revaluó. Sin embargo la Norma permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable, en la adopción por primera vez.

4. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

4.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista.

4.2. Cuentas y documentos por cobrar

Corresponde al valor pendiente de cobro de parte del Sr. Segundo José Paguay Reino

4.3. Inventarios

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado" el costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

4.4. Activos por impuestos corrientes

Corresponde a los impuestos fiscales del año económico

4.5. Otros activos corrientes

Incluye los activos que por su naturaleza no está en las cuentas anteriores

4.6. Propiedad, planta y equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la empresa ha revalorizado la maquinaria.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

Concepto	Vida útil
Máquinas y Equipos	10 años

4.7. Pasivo corriente

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.
Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

4.8. Obligaciones con instituciones financieras

Corresponde al sobregiro bancario que mantiene la empresa con el banco.

4.9. Otras obligaciones corrientes

Corresponden a las obligaciones pendientes de pago con la administración tributaria; por concepto de retenciones.

4.10. Pasivo no corriente

Corresponde al aporte de los socios, valores que se encuentran pendientes de pago; se origino como préstamo para la inversión del terreno, y es desde el 2007. También incluye valores de los intereses que hay que pagar a los socios por el dinero invertido.

4.11. Otros pasivos no corrientes

Corresponde a las obligaciones que la compañía mantiene con terceros, por anticipos a la compra venta de lotes; y que no han sido satisfechas en el curso de las actividades.

4.12. Capital suscrito

El capital suscrito es de $500,00

4.13. Reserva Legal

Corresponde al valor de $1.228,10

4.14. Resultados acumulados

Por el resultado de años anteriores

4.15. Resultado del ejercicio

Corresponde a la ganancia del período 2012.

4.16. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

4.17. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

4.18. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

4.19. Estado de Flujo de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- **Actividades de inversión**: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

4.20. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

5. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.

- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesora jurídica propia Dra. Sandra Morales y por ende se mantiene una actitud preventiva.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

Riobamba, 31 de diciembre del 2012.

Lcda. Lorena Reinoso

CONTADORA

C.P.A # 0247