



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR

EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

📍 Chimborazo 2108 y Francisco de Marcos
Edificio Primavera Piso 2 Of.: 211
☎ Telefax: (593-4) 2400013 / 6003281
📱 Celular: 0999618292
✉ Email: campos.asociados1@gmail.com
www.grupocamposauditores.com
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA INMOBIJARA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

Balance General

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de:

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.

1.- Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2.- La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3.- Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

📍 Chimborazo 2108 y Francisco de Marcos
Edificio Primavera Piso 2 Of.: 211
☎ Telefax: (593-4) 2400013 / 6003281
📱 Celular: 0999618292
✉ Email: campos.asociados1@gmail.com
www.grupocamposauditores.com
Guayaquil - Ecuador



Campos & Asociados Cia. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizadas son apropiados y si las estimaciones

importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de compañía **INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil 15 de Abril del 2013

Campos & Asoc. Co. Ltda.
Campos & Asociados Cía. Ltda..
SC-RNAE-2 No. 527


M.B.A. Xavier Campos C.
Socio Principal
Registro Profesional 2481

📍 Chimborazo 2108 y Francisco de Marcos
Edificio Primavera Piso 2 Of.: 211
☎ Telefax: (593-4) 2400013 / 6003281
📱 Celular: 0999618292
✉ Email: campos.asociados1@gmail.com
www.grupocamposauditores.com
Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.

BALANCE GENERAL

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	NOTAS	...Diciembre 31... 2012
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja Bancos		40,811.32
Ctas. Y Doc. Por Cobrar Clientes No Relac.	(Nota 3)	22,769.05
Impuestos	(Nota 4)	37,714.81
Otros Ctas. Y Doc. Por Cob. Clientes No Relac.		<u>0.00</u>
Activos Corrientes		101,295.18
Menos provisión cuentas incobrables		<u>0.00</u>
Total Activos Corrientes		<u>101,295.18</u>
 ACTIVOS FIJOS:		
Terrenos		586,000.00
Obras en Proceso		<u>565,378.28</u>
Total		1'151,378.28
Menos depreciación acumulada		<u>-0.00</u>
Activos Fijos Tangibles	(Nota 5)	<u>1'151,378.28</u>
 TOTAL ACTIVOS		 <u>1'252,673.46</u>

Ver notas a los Estados Financieros


 Enrique Jara Jara
 Gerente


 Luis Lascano Pezo
 Contador General

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.

BALANCE GENERAL

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

PASIVOS	NOTAS	...Diciembre 31... 2012
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y Documentos por Pagar		821,834.91
Otras Cuentas y Documentos por Pagar		4,839.41
Impuesto a la Renta por Pagar		8,922.91
Provisiones Beneficios Sociales		<u>0,00</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	(Nota 6)	835,615,15
TOTAL PASIVOS		835,615.15
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social		800.00
Reserva Legal		29,733.66
Utilidad No distribuida Ejerc. Anteriores		267,602.95
Utilidades del Ejercicio		<u>118,921.70</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	(Nota 7)	417,058.31
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1'252,673,46</u>

Ver notas a los Estados Financieros


Enrique Jara Jara
Gerente


Luis Lascano Pezo
Contador General

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.

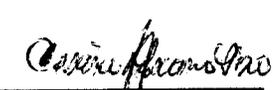
ESTADO DE RESULTADO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	...Diciembre31... 2012
INGRESOS OPERACIONALES	
Ventas por Contratos 12%	332,489.32
Otras Rentas Exentas	<u>0.11</u>
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	332,489.43
(-) COSTOS	<u>-0.00</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>332,489.43</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES	
Gastos de Administración y Ventas	<u>-178,045.66</u>
	<u>-178,045.66</u>
Utilidad antes de Participacion e Impuestos	154,443.77
(-) Deduciones	-35,522.07
Utilidad y/o Pérdida Distrib. Accionistas	<u>118,921.70</u>

Ver notas a los Estados Financieros


Enrique Jara Jara
Gerente


Luis Lascano Pezo
Contador General

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2012
FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA	
Utilidad ó Perdida del Ejercicio	118,921.70
Partidas que no representan efectivo:	
Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones	0,00
Disminución (Aumento) Cta. y Doc.por Cobrar	-19,500.00
Disminución (Aumento) Inversiones	0,00
Aumento (Disminución) Ctas y Docum.por Pagar	302,582.46
Aumento (Disminución) Administ.Tributaria	4,010.93
Aumento (Disminución) Otros Activos	-333,750.00
Aumento (Disminución) Provisión Beneficios S.	0,00
Disminución (Aumento) Activo Diferido	0,00
Total Flujo Neto de Operaciones	-46,656.61
FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIONES:	72,265.09
FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento (Disminución) Préstamo de Accionistas	0,00
Aumento (Disminución) Préstamo largo Plazo	0.00
Aumento (Disminución) Ctas Patrimoniales	-36,195.83
Obligaciones con instituciones financieras locales	0,00
Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento	-36,195.83
FLUJO NETO	36,069.26
Saldo Inicial de Caja/Bancos	4,742.06
Saldo Final de Caja/Bancos	40,811.32

Ver notas a los Estados Financieros


Enrique Jara Jara
Gerente


Luis Lascano Pezo
Contador General

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía **INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.**, está constituida en Ecuador desde el 24 de Noviembre del 2000, su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil. República del Ecuador.

El objetivo principal de la compañía es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles y en general todo cuanto se relacione con este tipo de actividad pudiendo para el efecto contratar con personas naturales y jurídicas, en cualquier lugar del país.

Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos: Los ingresos, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

Cuentas y Documentos por Cobrar:- Están dadas principalmente por anticipos de clientes, hasta su liquidación total, además estos anticipos no generan interés, no es necesario el efectuar provisiones requeridas legalmente por no presentar incobrabilidad, toda vez que se liquidan en el período e igualmente no quedan valores pendientes por menos de un año.

Valuación de Activos Fijos: Al costo de adquisición, Nota # 7. El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

<u>ACTIVOS</u>	Índice de Depreciación
Edificios (Bodegas)	5,00%
Muebles, Enseres y Equipos	10,00%
Equipos de Computación y Software	33,33%
Vehículos	20,00%

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

El saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre del 2012:

	<u>...Dic. 31... 2012</u> <u>(U. S. dólares)</u>
Otras Ctas por Cobrar No Relacionadas	<u>22,769.05</u>
TOTAL	<u>22,769.05</u>

4.- IMPUESTOS

El saldo de la cuenta Impuestos al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

	<u>...Dic. 31... 2012</u> <u>(U. S. dólares)</u>
Impuesto al Valor Agregado(Cred.Trib.)	<u>37,714.81</u>
TOTAL	<u>37,714.81</u>

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO.

El Costo de los Activos, Muebles y Enseres y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del período y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

Los movimientos de activos fijos durante los años 2012 fueron los siguientes:

INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.

DETALLE DE ACTIVOS FIJOS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONCEPTO	SALDO AL 01/12/2011	ADICIONES Y RECLASIFICACIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN		SALDO AL 31/12/2012
				NEC 17 % SOBRE COSTO		
Terrenos	536,000.00	50,000.00	0.00	0%		586,000.00
Obras en Proceso	281,628.28	283,750.00	0.00	10%		565,378.28
TOTAL	817,628.28	2,544.63	-254,182.63			1'151,378.28
-Dep. Acumulada.	-0.00		-0.00			-0.00
TOTAL ACTIVO NETO	817,628.28					1'151,378.28

6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (C/P)

Las cuentas y Documentos por Pagar (C/P), conciliadas al 31 de Diciembre del 2012 incluyen lo siguiente:

	...Dic. 31... 2012 (U. S. dólares)
Otras Cuentas por Pagar corriente No Relacionadas	821,834.91
Impuestos por Pagar	4,839.41
Impuestos por Pagar	<u>8,922.91</u>
TOTAL	<u>836,615.15</u>

7- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social: Está representado por 800 acciones a un valor nominal unitario US \$1,00

Reserva Legal: La ley de Compañías requiere que por lo menos el 5 % 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.

Reserva de Capital: Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

INMOBILIARIA INMOBILIARA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CONCEPTO - DETALLE	Capital Social		Aportes Futuras Capitalizaciones		Reserva Legal	Otras Reservas	Utilidad Retenida	Utilidad Ejercicio	Total
	800,00	0,00	0,00	0,00	18,271.65	0,00	0,00	150,815.96	334,332.44
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	800,00	0,00	0,00	0,00	18,271.65	0,00	0,00	150,815.96	334,332.44
Apropiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-150,815.96	150,815.96
Utilidad Neta	0,00	0,00	0,00	0,00	11,462.01	0,00	103,158.12	118,921.70	118,921.70
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	800,00	0,00	0,00	0,00	29,733.66	0,00	267,602.95	118,921.70	417,058.31

8.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

9. – ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI – 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las “NIIF S” sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

La Compañía **INMOBILIARIA INMOBIJARA S.A.**, a la fecha de presentación del este informe, se encuentra en proceso de adaptación de la Norma Internacionales de Información Financiera, ya que esta pertenece al Tercer grupo y su aplicación es de NIIF para Pymes cuyo periodo de transición es el año 2011 y su período de ajuste es el año 2012.

10.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario , Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos , entre ellos el del 2 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 3 de Diciembre del 2009.

11.-RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía obtuvo una Utilidad de **US \$ 118,921.70**

12.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

La variación en los índices de precios al consumidor en la Republica del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2013), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.