



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA, SAMANES 1 MZ. 122 - V. 9
TLF: 2-214700 CEL: (08) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2012
e Informe de la Auditoría Externa**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el estado de situación de la empresa **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER** al 31 de diciembre del 2012 y los estados financieros de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas, y estado de flujos de efectivo del ejercicio en mención, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Es responsabilidad de la administración de la compañía la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. 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 de auditor incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizables son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER** al 31 de diciembre del 2012 y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Marlene Roblero Saad
Licencia Profesional No. 14968
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Federico Amijos Bonilla
Licencia Profesional No. 10713

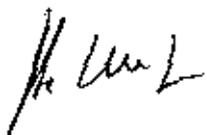
Marzo 05 del 2013

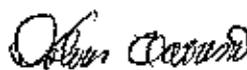


CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011	al 01 de enero del 2011
ACTIVO			
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	12.688,02	33.649,33	7.024,75
ACTIVOS FINANCIEROS (Nota B)	773.109,64	778.655,36	255.477,68
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Nota C)	60.123,25	61.684,70	11.417,49
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Nota D)	<u>11.061,50</u>	<u>0,00</u>	<u>813,18</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	856.982,41	873.983,39	274.733,10
NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota E)	57.792,93	71.923,37	46.655,97
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES (Nota F)	2.520,00	2.320,00	2.320,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (Nota G)	<u>72.146,67</u>	<u>72.146,67</u>	<u>0,00</u>
TOTAL ACTIVO	<u>989.442,01</u>	<u>1.020.373,43</u>	<u>323.709,07</u>
PASIVO			
CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)	342.662,41	528.900,03	140.758,45
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Nota I)	<u>214.995,29</u>	<u>181.165,37</u>	<u>80.421,52</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	557.657,70	710.065,40	221.179,97
NO CORRIENTE			
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (Nota J)	<u>68.407,25</u>	<u>27.177,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL PASIVO	626.064,95	737.242,40	221.179,97
PATRIMONIO NETO (Nota K)	<u>363.377,06</u>	<u>283.131,03</u>	<u>102.529,10</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>989.442,01</u>	<u>1.020.373,43</u>	<u>323.709,07</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Rubén Juvenal Chalela Sáenz
Presidente


Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>al 31 de diciembre del 2011</u>
INGRESOS (Nota L)		
VENTAS	2.260.701,41	2.114.557,89
OTROS INGRESOS	<u>565,82</u>	<u>65,22</u>
TOTAL INGRESOS	<u>2.261.267,23</u>	<u>2.114.623,11</u>
GASTOS (Nota M)		
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	<u>2.129.533,28</u>	<u>1.810.286,76</u>
TOTAL GASTOS	<u>2.129.533,28</u>	<u>1.810.286,76</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN	131.733,95	304.336,35
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	19.760,09	45.650,46
IMPUESTO A LA RENTA (Nota N)	<u>34.211,84</u>	<u>64.411,45</u>
UTILIDAD NETA	<u>77.762,02</u>	<u>194.274,44</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Rubén Juvenal Chaleta Sáenz
Presidente


Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	AFÓRRES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO	TOTAL
				GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS		
Saldo al 01 de Enero del 2011	800,00	8.500,00	704,78	33.030,89	59.493,43	102.529,10
TRANSFERIMOS A RESULTADOS AÑO 2010				59.493,43	-59.493,43	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO					304.336,35	304.336,35
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES					-45.630,46	-45.630,46
IMPUESTO A LA RENTA					-64.411,45	-64.411,45
PROVISIÓN INDEMNIZACIÓN DESAJUO / ESTUDIO ACTUARIAL				-2.022,00		-2.022,00
PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL / ESTUDIO ACTUARIAL				-11.611,00		-11.611,00
AJUSTE				-39,51		-39,51
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	800,00	8.500,00	704,78	78.851,81	194.274,44	283.131,03
AJUSTE JUBILACIÓN PATRONAL / ESTUDIO ACTUARIAL				2.484,01		2.484,01
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES AÑO 2011				194.274,44	-194.274,44	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO					131.733,95	131.733,95
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES					-19.760,09	-19.760,09
IMPUESTO A LA RENTA					-34.211,84	-34.211,84
Saldo al 31 de Diciembre 2012	800,00	8.500,00	704,78	275.610,24	77.762,02	363.377,06

Ver notas a los estados financieros

Ing. Rubén Juvenal Chalela Sáenz
Presidente

Econ. Dolores Carreño Cotanada
Contadora General



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	al 31 de diciembre del 2012	al 31 de diciembre del 2011
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios	2.289.223,26	1.598.306,42
Otros cobros por actividades de operación	565,82	65,22
	<u>2.289.789,08</u>	<u>1.598.371,64</u>
Clases de pagos por actividades de operación	-2.328.900,08	-1.463.349,22
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-2.146.500,21	-1.895.854,41
Otros pagos por actividades de operación	0,00	0,00
Intereses pagados	0,00	0,00
Otras salidas de efectivo	-182.399,87	432.505,19
	<u>-39.111,00</u>	<u>135.022,42</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		
	<u>-39.111,00</u>	<u>135.022,42</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-22.940,89	-48.922,77
Otras salidas en entradas de efectivo	41.096,58	-59.481,07
	<u>18.155,69</u>	<u>-108.403,84</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		
	<u>18.155,69</u>	<u>-108.403,84</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-20.955,31	26.618,58
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	33.643,33	7.024,75
	<u>33.643,33</u>	<u>7.024,75</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	12.688,02	33.643,33
	<u>12.688,02</u>	<u>33.643,33</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Rubén Juvenal Cholela Sáenz
Presidente

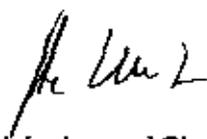
Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General

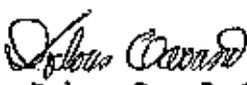


CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
CONCILIACIÓN ENTRE GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(expresado en U.S. dólares)

	<u>al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>al 31 de diciembre del 2011</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	131.733,95	304.336,35
AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	37.005,00	23.616,84
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-34.211,84	-64.411,45
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-19.760,09	-45.650,46
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	2.484,01	877,42
	<u>-14.482,92</u>	<u>-85.567,65</u>
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS:		
Incremento (disminución) en:		
Cuentas por cobrar clientes	28.521,85	-516.251,47
Otras cuentas por cobrar relacionadas	-1.203,15	51,58
Otras cuentas por cobrar	-21.772,98	-6.977,79
Seguros pagados por adelantado	970,32	-2,63
Anticipos a proveedores	591,13	-50.264,58
Activos por impuestos corrientes	-11.061,50	813,18
Cuentas y documentos por pagar	-186.237,62	388.141,58
Con la administración tributaria	17.286,65	8.893,94
Impuesto por pagar del ejercicio	-21.249,29	16.323,29
Con el IESS	4.780,05	9.139,43
Beneficios de trabajadores	58.902,87	34.937,56
Participación de trabajadores	-25.890,36	31.449,63
	<u>-156.362,03</u>	<u>-83.746,28</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-39.111,00</u>	<u>135.022,42</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Rubén Juvenal Chaleta Sáenz
Presidente


Econ. Dolores Carreño Coronado
Contadora General



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1 - Antecedentes y objetivos de la compañía:

CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER, está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil, Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 20 de julio del 2001, con un capital autorizado de US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US\$ 1.00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y está dedicada a la administración de bienes inmuebles.

2.-Base de presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2011, fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Al 31 de diciembre del 2012, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$299.324,71; los resultados del año representan una utilidad de US\$194.274,44, después del 15% de participación de trabajadores y del impuesto a la renta.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente con la 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 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria "a partir del 1ro. de enero del 2010 y hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros."

CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER en cumplimiento a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre del 2008, le corresponde adoptar las NIIF para PYMES en el tercer grupo, esto es: a partir del 1 de enero del 2012, teniendo como período de transición del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011.



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Adoptó las normas que se exponen a continuación y que son materiales para el desarrollo de sus operaciones de negocios, en base a la información vigente de las mismas publicada en la página WEB del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

- NIC 1 (Presentación de estados financieros)
- NIC 7 (Estados de flujo de efectivo)
- NIC 8 (Políticas contables, cambio en la estimación y errores)
- NIC 12 (Impuestos a las ganancias)
- NIC 16 (Propiedad, planta y equipos)
- NIC 18 (Ingresos ordinarios)
- NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF)
- NIIF 7 (Instrumentos Financieros) información a revelar

Como parte del proceso de transición elaboró y cumplió en el mes de octubre y noviembre del año 2011 con la entrega del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) y la Conciliación del Patrimonio, que contiene:

- Plan de capacitación
- Plan de implementación
- Fecha de diagnóstico de los principales impactos

Esta información fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 31 de octubre del 2011, adicionalmente, la compañía elaboró para el respectivo período de transición, la siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto de los accionistas reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, al patrimonio neto de los accionistas convertidos bajo NIIF, a las fechas indicadas.
- Conciliación del estado de resultados del año 2011 (utilidad del período) en base a NEC, al estado de resultado bajo NIIF.
- Revelación de efectos por aplicación de primera vez de las NIIF en el estado de flujos efectivo del 31 de diciembre del 2011, según el caso, previamente presentando bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- Conciliación del estado de situación reportado en base a NEC al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, el estado de situación convertidos bajo NIIF a las fechas indicadas.



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

La Compañía durante el año 2011, procedió a identificar los efectos como parte de la aplicación de la NIIF 1 (Adopción por primera vez de las NIIF); la administración considera que los pocos activos y pasivos monetarios son recuperables y que cumplirá con todos sus pasivos. Por lo expuesto CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER no tiene efectos por ajustes contables derivados por la implementación de la adopción de la NIIF, y por tanto ningún efecto que registrar al 1 de enero del 2012.

Declaración de Cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de Elaboración.- Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros:

Efectivo y equivalentes al efectivo.- Incluye el efectivo en caja y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista.

Activos financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1) Cuentas por cobrar clientes (2) Otras Cuentas por cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las cuentas.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER como: mercado, financieros y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

Financieros.- Al 31 de diciembre la Compañía tiene liquidez, sus activos corriente cubren 1,54 veces al pasivo corriente, y sus activos totales han sido financiados en un 63,275% (72,25% en el año 2011), por sus acreedores. El margen neto de utilidad del presente ejercicio es 3,3457%.

Propiedades, planta y equipo, neto.- Se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta, sobre la



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación:

ACTIVOS AÑOS

Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3

Cuentas comerciales a pagar.- 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 giro del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

Beneficios a empleados.- El costo del beneficio por la reserva de la jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados se determina en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado, se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio 2012.

Al 31 de diciembre del 2010, las reservas por jubilaciones del personal y bonificación por desahucio era necesaria de conformidad con NIC 19, una provisión acumulada desde años anteriores se contabilizó en el patrimonio de los accionistas cuenta Resultados Acumulados por utilidades o (pérdidas) de años anteriores.

Participación de Trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 23% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga, esta provisión está sujeta a la norma que entró en vigor en el año 2010 que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar 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 incurridas o para aumentar el capital.

Resultados acumulados (utilidad [pérdida] de años anteriores - Corresponde a las pérdidas y ganancias acumuladas de años anteriores al presente ejercicio.

Utilidad del Ejercicio - Corresponde al resultado obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos - La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devaluaciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Uso de estimaciones - Las políticas contables que sigue la compañía están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, lo que requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas individuales que sean necesarias. Aun cuando puedan llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA B. ACTIVOS FINANCIEROS:

Se compone éste rubro de valores adeudados por clientes y otras que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADAS	739.414,72	767.936,57
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	4.944,15	3.741,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>28.750,77</u>	<u>6.977,79</u>
TOTAL	<u>773.109,64</u>	<u>778.655,36</u>

NOTA C. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
SEGUROS PAGADOS POR ADELANTADO	0,00	970,32
ANTICIPO A PROVEEDORES	<u>60.123,25</u>	<u>60.714,38</u>
TOTAL	<u>60.123,25</u>	<u>61.684,70</u>

Corresponden a valores entregados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo y que al 31 de diciembre del 2012 están pendientes de liquidar.

NOTA D. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponde a créditos tributarios a favor de la compañía al 31 de diciembre del 2012 por retenciones en la fuente luego de haber compensado la suma de US\$34.211,84 que corresponde al pago del impuesto a la renta causado en el presente ejercicio.

Por el saldo a favor puede solicitarse el pago en exceso, presentarse el reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la Renta que cause la compañía en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Detalle	Saldo 01.01.2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA POR RETENCIONES EN LA FUENTE	0,00	45.273,34	34.211,84	<u>11.061,50</u>
TOTAL	0,00	45.273,34	34.211,84	<u>11.061,50</u>



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA E. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Las propiedades incluidas en el estado de situación financiera por US\$57.792,93 al 31 de diciembre del 2012 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

Descripción	Saldo 31.12.2011	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
DEPRECIABLE				
Equipos de Computación	98.665,54	14.778,24	0,00	113.443,78
Muebles de Oficina	2.740,61	5.182,02	187,01	7.735,62
Equipos de Oficina	2.241,80	2.980,63	160,84	5.061,59
TOTAL DEPRECIABLE	103.647,95	22.940,89	347,85	126.240,99
Menos depreciación acumulada	-31.724,58	-37.005,00	281,52	-68.448,06
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	71.923,37	-14.064,11	-66,33	57.792,93

- a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno.
- b) Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Equipos de Oficina 10%, Equipos de Computación 33%.
- c) Los activos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año.

NOTA F. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
DEPÓSITOS EN GARANTÍA	<u>2.320,00</u>	<u>2.320,00</u>
TOTAL	<u>2.320,00</u>	<u>2.320,00</u>

Valores entregado a Corporación el Rosado Y A Centro Comercial La Rotonda en calidad de garantía por arriendo de local



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA G. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
OTRAS INVERSIONES	<u>72.146,67</u>	<u>72.146,67</u>
TOTAL	<u>72.146,67</u>	<u>72.146,67</u>

Saldo al 31 de diciembre del 2012 por valores entregados a la compañía Acireale S.A. en calidad de aporte de capital.

NOTA H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Obligaciones contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PROVEEDORES LOCALES	<u>342.662,41</u>	<u>528.900,03</u>
TOTAL	<u>342.662,41</u>	<u>528.900,03</u>

NOTA I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias y laborales, la compañía ha efectuado retenciones en la fuente, retenciones del IVA 12%, impuesto al valor agregado IVA 12%, retenciones por aportes al IESS y provisiones de los beneficios sociales devengados a favor de los empleados y trabajadores de la compañía, cuyos saldos al 31 de diciembre del 2012 se detallan en el cuadro que indica posteriormente.

Se registró la provisión y cancelación del impuesto a la renta causado del presente ejercicio por valor de US\$34.211,84

DESCRIPCIÓN	Saldo 01.01.2012	Aumentos	Disminuciones	Saldo 31.12.2012
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	22.322,49	324.155,37	306.868,72	39.609,14
IMPUESTO A LA RENTA DE LA COMPAÑÍA	21.249,29	34.211,84	55.461,13	0,00
CON EL IESS	24.207,98	342.081,19	337.301,14	28.988,03
POR BENEFICIOS DE LEY A TRABAJADORES	67.735,16	186.990,15	128.087,28	126.638,03
PARTICIPACION TRABAJADORES DEL EJERCICIO	45.650,45	19.760,09	45.650,45	19.760,09
TOTAL	181.165,37	907.198,64	873.368,72	214.995,29



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER

Notas a los Estados Financieros Año terminado al 31 de diciembre del 2012 (expresado en U.S. dólares)

NOTA J. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
JUBILACIÓN PATRONAL	54.603,32	22.403,00
INDEMNIZACIÓN POR DESHAUCIO	<u>13.803,93</u>	<u>4.774,00</u>
TOTAL	<u>68.407,25</u>	<u>27.177,00</u>

De conformidad con la NIC 19 se contrató los servicios profesionales de Actuaría Consultores Cía. Ltda. compañía debidamente calificada para que determine el costo de la provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio a favor de los empleados de la compañía. Los costos de estos beneficios por el año 2011 y por el año 2012, se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio.

NOTA K. PATRIMONIO:

Capital Social - El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2011 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1.00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

Reserva legal - De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año hasta que represente el 50% del capital pagado. La reserva legal no puede ser pagada en efectivo, pero puede ser capitalizada o ser utilizada para absorber pérdidas. Su saldo al 31 de diciembre del 2012 US\$704,78

Aportes para futuras capitalizaciones - Al 31 de diciembre del 2012 refleja un saldo de US\$8.500,00

Resultados Acumulados - Ganancias (Pérdidas) acumuladas - Corresponden a los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2012 suman US\$275.610,26.

Utilidad - El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 registró utilidades por US\$77.762,02 después del 15% de participación de trabajadores e impuesto a la renta.

NOTA L. INGRESOS:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS DE BIENES	230.115,00	0,00
OTROS INGRESOS	<u>16.888,05</u>	<u>0,00</u>
TOTAL	<u>247.003,05</u>	<u>0,00</u>

Corresponden a ventas efectuadas entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012. 



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA L. INGRESOS:
(continuación...)

Los ingresos por ventas que tiene la compañía se encuentran soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el Reglamento de Facturación.

NOTA M. GASTOS:

Representado por los gastos administrativos y de ventas generados por la actividad del negocio al 31 de diciembre del 2012, alcanzando el valor de US\$ 2.129.533,28, que representa el 94,17% sobre el total de ingresos.

NOTA N. IMPUESTO A LA RENTA:

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se establecieron reformas a la determinación del impuesto a la renta, determinándose como pago mínimo, el que resultase mayor entre el 24% y el anticipo calculado.

El 29 de diciembre del 2010 mediante R.O. No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entre los principales aspectos incluye:

- La determinación del denominado salario digno mensual: A partir del 2011 deberá ser compensado por aquellos empleadores que no hubieren pagado a todos sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual; para el pago de dicha
- compensación el empleador deberá destinar un porcentaje equivalente de hasta el 100% de las utilidades del ejercicio, de ser necesario;
- Exoneración del pago del impuesto: Para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas y para aquellas sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de Producción, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años;
- Reducción de tarifa del impuesto a la renta para sociedades, la cual se aplicará de manera progresiva a partir del 2011, año en el cual será la tasa del 24%, hasta llegar en el 2013 al 22%.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias para establecer el impuesto a la renta causado del ejercicio económico.



CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2012
(expresado en U.S. dólares)

NOTA N. IMPUESTO A LA RENTA:
(continuación...)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad contable base de cálculo del 15% de Participación a Trabajadores	131.733,95	304.336,35
Menos:		
15% Participación de trabajadores	19.760,09	45.650,45
Dividendos exentos	0,00	0,00
Deducciones por leyes especiales	9.157,63	5.914,55
Más:		
Gastos no deducibles	45.930,89	15.609,71
Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	0,00	0,00
Base imponible para el impuesto a la renta	<u>148.747,12</u>	<u>268.381,06</u>
Impuesto a la renta causado	<u>34.211,84</u>	<u>64.411,45</u>
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2012</u>		
Anticipo de impuesto calculado para el año	13.444,39	5.545,53
Impuesto a la renta causado	<u>34.211,84</u>	<u>64.411,45</u>
Impuesto a pagar mayor entre anticipo e impuesto a la renta	<u>34.211,84</u>	<u>64.411,45</u>

NOTA O. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía. El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL S.A. CORPINTER como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

NOTA P. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos. 