

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 11 de Marzo del 2004, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a las Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES**a. Base de preparación y presentación de los estados financieros (NIIF para Pymes Sección 3)**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

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:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. 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 empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el período de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación. La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha (Marco Conceptual)

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación (NIIF para PYMES Sección 2)

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo (NIIF para PYMES Sección 7)

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez, con vencimiento máximo de hasta 90 días y que no estén sujetas a ninguna restricción.

e. Cuentas por cobrar (NIIF para PYMES Sección 11)

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registrados a su valor razonable y posteriormente medidos al costo amortizado. La provisión para cuentas incobrables es del 1% del total de la cartera de clientes del año.

f. Propiedades, plantas y equipos, neto (NIIF para PYMES Sección 17)

Las propiedades, plantas y equipos, se valoran a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil.

Con motivo de la transición a las NIIF para las PYMES, la entidad revalorizó a su valor de mercado los terrenos, en base al valor razonable o ravalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011. El costo revalorizado de los terrenos fue considerado como costo atribuido en el período de transición a las NIIF para las PYMES.

g. Impuesto a las ganancias (NIIF para PYMES Sección 29)

Para el propósito de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), el término impuesto a las ganancias incluye todos los impuestos nacionales y extranjeros que estén basados en ganancias fiscales. El impuesto a las ganancias incluye impuestos, tales como las retenciones sobre dividendos, que se pagan por una subsidiaria, asociada o negocio en conjunto, en las distribuciones a la entidad que informa.

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devenguen con base al impuesto por pagar exigible.

h. Cuentas por pagar proveedores y otros (NIIF para PYMES Sección 11)

Las cuentas a pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2012, fue de 4.16%.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

DETALLE	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Caja	U.S.\$ -	-

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Anticipo Impuesto a la Renta	U.S.\$ 10.34	10.34
TOTAL	U.S.\$ 10.34	10.34

6. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

El resumen de las propiedades al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

31 DICIEMBRE 2011	ADICIONES REVALUOS	31 DICIEMBRE 2012
2,183.33	-	36,263.21
U.S.\$		38,446.54
Terrenos		

7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El movimiento de pasivos por impuestos corriente por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

DETALLE	SALDOS 31/12/2012	SALDOS 31/12/2011
Impuesto a la renta mínimo causado	10.84	10.84
TOTAL	U.S.\$ 10.84	10.84

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las otras cuentas pagar largo plazo al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

PASIVO	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO		
Accionistas	U.S.\$ 1,383.33	1,383.33

9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

ACCIONISTA	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCION	VALOR 2012 U.S.\$	VALOR 2011 U.S.\$
JOSE ANTONIO JUEZ JAIRALA	799	99.88%	\$ 1.00	\$ 799.00	\$ 799.00
JOSE ADOLFO PINARGOTE ARIAS	1	0.12%	\$ 1.00	\$ 1.00	\$ 1.00
Total	800	100.00%		\$ 800.00	\$ 800.00

El Sr. JOSE ANTONIO JUEZ JAIRALA y el Sr. JOSE ADOLFO PINARGOTE ARIAS son de nacionalidad ecuatoriana.

10. EVENTO SUBSECUENTE

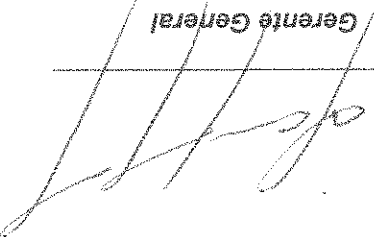
Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha de estos estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

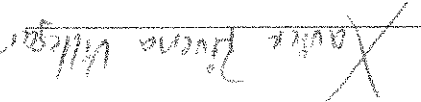
11. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La entidad no cuenta con trabajadores en relación de dependencia de acuerdo a la Ley vigente.

12. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabajan la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.


Gerente General


Contador