

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.****ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Estado de Situación Financiera	5
Estados de Resultado Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	7
Estado de Flujo de efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9– 19

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internaciones de Información Financiera
NIIF	-	Normas Internaciones de Información Financiera para las PYMES (Pequeña y Mediana Industria)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios y Junta de Directores de:

### **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.**

1. Hemos auditado los Estados Financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros**

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF PARA PYMES** Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad de los Auditores**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA** aprobadas para su aplicación por la Superintendencia de Compañías del Ecuador quien rige estas normas. Tales normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error.

5. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES..

Guayaquil, 15 de Abril del 2013



**CPA. Marco Antonio Suriaga Sánchez**  
**Auditor Externo**  
**RNAE No. 2-520**

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<u>ACTIVO</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO (NOTA 3)	293,667.88	162,210.66
ACTIVOS FINANCIEROS (NOTA 4)	35,842.79	70,083.74
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE (NOTA 5)	64,409.49	169,183.84
INVENTARIOS (NOTA 6)	7,281.27	6,242.70
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (NOTA 7)	21,743.35	11,650.55
OTROS ACTIVOS CORRIENTES (NOTA 8)	10,000.00	0.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>432,944.78</u></b>	<b><u>419,371.49</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (NOTA 9)	4,769,948.24	4,755,604.44
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	-598,511.49	-492,200.70
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b><u>4,171,436.75</u></b>	<b><u>4,263,403.74</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>4,604,381.53</u></b>	<b><u>4,682,775.23</u></b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (NOTA 10)	4,555.58	4,628.77
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (NOTA 11)	122,033.98	105,811.20
OTROS PASIVOS CORRIENTES (NOTA 12)	0.00	4,462.76
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>126,589.56</u></b>	<b><u>114,902.73</u></b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
CTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO (NOTA 13)	4,360,275.78	4,460,275.78
PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (NOTA 13)	31,386.62	21,668.23
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>4,391,662.40</u></b>	<b><u>4,481,944.01</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>4,518,251.96</u></b>	<b><u>4,596,846.74</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SOCIAL (NOTA 14)	11,000.00	11,000.00
RESERVA LEGAL	15,497.17	8,871.35
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	0.00	36,888.69
RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF	0.00	-13,272.46
RESULTADO DEL EJERCICIO (NOTA 15)	59,632.40	42,440.91
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b><u>86,129.57</u></b>	<b><u>85,928.49</u></b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b><u>4,604,381.53</u></b>	<b><u>4,682,775.23</u></b>

*Ver Nota a los Estados Financieros*

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011**  
**(Expresado en Dólares Americanos)**

<b><u>INGRESOS NETOS</u></b>		<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
Servicios de Hospedaje	US\$	1,511,636.70	1,274,652.28
Restaurant y Cafetería		270,728.47	268,144.43
Otros Ingresos		149.00	575.83
Intereses Ganados		2,426.10	268.71
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1,784,940.27</b>	<b>1,543,641.25</b>
COSTO DE VENTAS		906,949.48	940,600.65
<b>UTILIDAD. BRUTA EN VENTAS</b>		<b>877,990.79</b>	<b>603,040.60</b>
GASTOS OPERACIONALES		703,487.15	359,207.09
GASTOS FINANCIEROS		14,758.83	130,339.03
GASTOS NO OPERACIONALES		15,467.93	0.00
GASTOS POR RETENCIONES		417.08	0.00
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>734,130.99</b>	<b>489,546.12</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>143,859.80</b>	<b>113,494.48</b>
15% TRABAJADORES		21,578.97	17,024.17
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMP A LA RENTA</b>		<b>122,280.83</b>	<b>96,470.31</b>
(+)GTOS DEDUCIBLES EN EL PAIS		121,295.73	109,003.60
<b>(-) 23% IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>56,022.61</b>	<b>49,313.74</b>
(-) ANTICIPO		55,196.76	77,433.38
(-) RETENCION FUENTE		2,488.88	
<b>IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>		<b>-1,663.03</b>	<b>-28,119.64</b>
UTILIDAD		66,258.22	47,156.57
<b>RESERVA LEGAL</b>		<b>6,625.82</b>	<b>4,715.66</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>59,632.40</b>	<b>42,440.91</b>

*Ver Nota a los Estados Financieros*

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

**Estado de Evolución en el Patrimonio de los Accionistas**

(expresado en dólares americanos)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUMU. POR ADOPCION NIIF	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
<b>2011 NIIF</b>						
Saldo al 31 de Enero del 2010	11,000.00	4,155.69	17,531.10		19,357.59	52,044.38
Movimiento en Cuentas Patrimoniales		4,715.66	19,357.59		-19,357.59	4,715.66
Ajustes NIIF				-13,272.46	42,440.91	29,168.45
<b>Saldo Final al 31 de Diciembre del 2011</b>	<b>11,000.00</b>	<b>8,871.35</b>	<b>36,888.69</b>	<b>-13,272.46</b>	<b>42,440.91</b>	<b>85,928.49</b>
<b>2012 NIIF</b>						
Movimiento en Cuentas Patrimoniales		6,625.82	-36,888.69	13,272.46	-42,440.91	-59,431.32
Utilidad Neta del Ejercicio actual					59,632.40	59,632.40
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2012</b>	<b>11,000.00</b>	<b>15,497.17</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>59,632.40</b>	<b>86,129.57</b>

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**  
**Estado de Flujo de Efectivo**  
**por el año terminado al 31 de Diciembre de 2012 Y 2011**  
**(expresado en dólares)**

	<b>2012</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	
Resultado Neto del Ejercicio	U. S. \$ 59,632.40
Depreciaciones	106,310.79
Ajustes	
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
- Aumento y/o disminución en Activos Financieros	34,240.95
- Aumento y/o disminución en Activos por Impuesto Corriente	104,774.35
- Aumento y/o disminución en Inventarios	-1,038.57
- Aumento y/o disminución en Serv. Y Otros Pagos Anticipados	-10,092.80
- Aumento y/o disminución en Otros Activos No Corrientes	-10,000.00
- Aumento y/o disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	-73.19
- Aumento y/o disminución en Otras Obligaciones Corrientes	16,222.78
- Aumento y/o disminución en Otros Pasivos Corrientes	-4,462.76
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<b><u>295,513.95</u></b>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
- Aumento por adquisición de P.P.E	-14,343.80
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>	<b><u>-14,343.80</u></b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
- Aumento(Disminución) en Cuentas Patrimoniales	-59,431.32
- Aumento(Disminución) en Ctas y Doc por Pagar a Largo Plazo	-100,000.00
- Aumento y/o disminución en Provisión por Beneficio a Empleados	9,718.39
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>149,712.93</u></b>
<b>Aumento (Disminución) Neto del Efectivo</b>	<b><u>131,457.22</u></b>
<b>SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b><u>162,210.66</u></b>
<b>SALDO AL FIN DEL AÑO</b>	<b><u>293,667.88</u></b>

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011.**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**1. - OPERACIONES.**

La Compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA S.A. Se constituyó en Quito - Ecuador el 14 de Julio del 2.004. Su principal actividad es dedicarse a la administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares; compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, etc...

**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES**

**Preparación de los estados financieros -**

Hasta el año 2011, las compañías en el Ecuador estaban reguladas por los principales entes de control societario y fiscal, esto es la Superintendencia de Compañías del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas entre otros, paralelamente normadas sus políticas y registros de transacciones contables como la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, quienes divulgan a través de boletines u otro medio dichas normas. Cabe indicar que hasta el 31 de Diciembre del 2011 las empresas presentaban sus Estados Financieros bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

A fin de que las Empresas en el Ecuador cumplan con adoptar estas Normas Internacionales de Información Financiera cuyo objeto es unificar un solo criterio a nivel internacional. La Superintendencia de Compañías del Ecuador divulga algunas resoluciones las cuales se describen a continuación:

- Resolución No. 06.Q.IC 1.004 del 21 de Agosto del 2006, R.O No. 348 del mismo año, dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en las empresas sujetas a control.
- Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008 publicada en R.O 498 de Diciembre de ese año, establece un Cronograma de Implementación en tres grupos donde sus años de transición serían 2009 primer grupo, 2010 segundo grupo y 2011 tercer grupo, este último para las pequeñas y medianas empresas (PYMES).
- Lo antes expuesto se corrobora en la resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11010 firmada el 11 de Octubre del 2011 en cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera tanto completa como para pequeñas y medianas empresas entidades (NIIF para PYMES), empresas sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

Por lo antes mencionado, todas las entidades enmarcadas en las NIIF para PYMES debían el 30 de Noviembre del 2011, haber presentado el Plan de Implementación o de trabajo y la Conciliación Patrimonial a la Superintendencia de Compañías.

En la Conciliación Patrimonial, deben aparecer todos aquellos ajustes o reclasificaciones para aquellos activos y pasivos que no califican y que se dan de baja, reclasificaciones si es el caso, y cualquier política contable que implique cambios en la forma de registro y reconocimiento contable con efecto anterior y posterior y poder medir comparativamente los estados financieros.

Los Ajustes al 1 de Enero del 2012 fueron los siguientes:

Registro por Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio del 2010

	<b>DEBER</b>	<b>HABER</b>
Ajustes del Periodo	10,737.74	
Ajustes del Periodo	2,534.73	
Ajustes del Periodo	159.89	
Ejercicio 2009		159.89
Desahucio		2,534.73
Jubilación Patronal		10,737.74
<b>TOTAL</b>	<b>13,432.36</b>	<b>13,432.36</b>

### **Periodo de Transición**

Para las pequeñas y medianas empresas, el periodo de transición comenzaba desde el 1 de Enero del 2011 hasta el 31 de Diciembre del 2011, en cuyo lapso los ajustes o reclasificaciones se realizaban extracontablemente. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, las empresas pymes presentaban sus estados financieros bajo NEC. A partir del año 2012, los registros contables de todo este periodo se realizan con la nueva normativa NIIF PYMES, considerando que los asientos extracontables en la etapa de transición se incorporaban el 1 de Enero del 2012, es decir, este periodo arrancaba con cifras NIIF PYMES definitivas, agregadas a las transacciones del 2012 bajo NIIF Pymes, al 31 de Diciembre del 2012 para la empresa son sus primeros estados financieros con NIIF PYMES, los mismos que deben ser presentados en el mes de Abril del 2013, conforme al calendario de presentación.

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables mas importantes que se han utilizado de acuerdo a la normativa NIIF PYMES, considerando que de igual manera se encuentran inmersos dentro de cada una de las secciones (35 en total) dependiendo de los eventos que haya la empresa contraído en sus transacciones comerciales durante el periodo de inicio con las NIIF PYMES.

### **Efectivo y equivalente de efectivo -**

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 3 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrara dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

### **Activos Financieros -**

La Empresa medirá las Cuentas por Cobrar inicialmente al precio de la transacción o valor razonable.

Generalmente sus cobranzas nos exceden los 180 días y solo en el evento de que esto ocurra, se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo. Se revisaran las estimaciones de cobro y se ajustaran el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.

Existen Préstamos a Empleados por el año transcurrido...

### **Inventarios -**

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta.

En los estados financieros se revelara: la fórmula del costo utilizada para medir los inventarios, el valor en libros que queda de los inventarios para su comercialización y el importe de los inventarios reconocidos como costos de ventas o gastos.

### **Propiedades, planta y equipos.-**

En este rubro se registran los activos intangibles que se mantienen para uso de la producción de bienes, así mismo se prevé usarlo más de un periodo contable.

**INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, reconoce como activo de propiedad planta y equipos, siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros; paralelamente que el costo de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La empresa revelara:

- Cada una de las clasificaciones del PPE que la gerencia considere apropiada.
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de PPE.
- Importe en Libros de costo y su depreciación acumulada al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros y otros cambios.

En lo que respecta a la depreciación:

- Reconocerá el desgaste en el Estado de Resultado del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar.
- El método de depreciación a usar; método lineal, unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

**Cuentas y Documentos por Pagar.-**

Se reconoce una Cuenta y documento por Pagar cuando como consecuencia de un acto comercial tiene la obligación legal de pagarlo, e inicialmente lo mide la precio de la transacción incluido los costos de ella.

La empresa reconoce Cuentas por Pagar por Bienes y Servicios.

**Reconocimiento de ingresos.-**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal 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 pueden ser valorados con fiabilidad.

El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

**Reconocimiento de costos y gastos.-**

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

**Participación a Trabajadores.-**

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el código de Trabajo de la República del Ecuador.

**Impuesto a la Renta año 2012.-**

La empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 23% por impuesto a la renta, tal como está establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, cuyos porcentajes fueron disminuyendo un punto a partir del año 2010 que era del 25%.

**Reserva Legal.-**

La compañía destina el 10% de sus utilidades después del 15% de participación empleados y 23% de impuesto a la renta, el equivalente del 5% para la reserva legal y 5% restante para la reserva facultativa, procedimiento contable que lo realiza en el primer cuatrimestre del siguiente año. En caso de algún saldo o remanente de las utilidades, por disposición de la Junta de Accionistas, estas se reparten a sus socios.

### **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2012, el saldo asciende a \$ 293.667.88 comprendido por:

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Caja Mayor	US \$	0.00	17,514.93
Caja Chica Quito		35,873.94	0.00
Valores por Liquidar		41,662.85	9,000.00
Internacional Cta. Cte. 14060305-9		0.00	0.00
Bolivariano Cta. Cte. 5211920-9		32,096.43	21,699.87
Proamerica Cta Cte. 1037574011		21,220.16	10,675.33
Bolivariano Cta. Cte. 516109-8		162,814.50	103,320.53
Pichincha Cta Cte 337116380.4		0.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>293,667.88</b>	<b>162,210.66</b>

Los importes de Caja y Bancos son de libre disposición y no tienen restricción alguna.

### **4. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, estos rubros comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas, anticipos de Sueldos, Préstamos a Empleados, etc.

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Otras Cuentas por Cobrar	US \$	30,010.79	63,999.42
Anticipo de Sueldos		0.00	34.85
Préstamo a Empleados		60.63	4,490.00
Banco Bolivariano		5,771.37	1,559.47
<b>TOTAL</b>		<b>35,842.79</b>	<b>70,083.74</b>

Las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2012 no presentan deterioro alguno, pues la Administración considera que no existen riesgos de incobrabilidad en la cartera, la que se consideran sana.

### **5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

(Ver detalle en Siguiete Pagina)

El valor al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Primer Dividendo Renta	US \$	13,532.70	13,580.55
Segundo Dividendo Renta		13,532.70	13,580.55
Renta Crédito Tributario 2008		0.00	2,542.61
Impuesto Valor Agregado Pagado		4,553.72	91,689.45
Renta Crédito Tributario 2009		1,471.66	21,069.97
Renta Crédito Tributario 2010		26,659.70	26,659.70
Retención Fuente año 2011		0.00	11.72
Retención Fuente año 2012		2,488.88	0.00
Retención de IVA		2,170.13	49.29
<b>TOTAL</b>		<b>64,409.49</b>	<b>169,183.84</b>

## **6. INVENTARIOS**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 respectivamente, los inventarios representan los bienes destinados para la venta, que no necesitan transformación alguna.

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Mercadería	US \$	7,281.27	6,242.70
<b>TOTAL</b>		<b>7,281.27</b>	<b>6,242.70</b>

## **7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, estos rubros comprenden los cobros y pagos de la empresa por concepto de anticipos a proveedores, anticipos a empleados y Seguros pagados por anticipado.

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Anticipos a Proveedores	US \$	15,634.40	6,037.90
Anticipos a Empleados		0.00	12.50
Colonial Cia de Seguros y Reaseguros S.A		6,108.95	5,600.15
<b>TOTAL</b>		<b>21,743.35</b>	<b>11,650.55</b>

**8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Inversiones corrientes realizadas en el periodo.

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Banco Bolivariano	US \$	10,000.00	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>10,000.00</b>	<b>0.00</b>

**9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO****INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**

Al 31 de Dic 2012 - 2011 y 2010, la Prop. Planta y Equipos estaban compuestos de la siguiente manera:  
(Expresado en dólares)

CONCEPTOS	31-Dic-10	ADICIONES	VENTAS	31-Dic-11	ADICIONES	31-Dic-12
<b>NO DEPRECIABLES</b>						
Terrenos	128,508.00			128,508.00		128,508.00
<b>DEPRECIABLES</b>						
Muebles y Enseres	605,319.81	3,800.00		609,119.81	2,890.44	612,010.25
Equipos de Oficina	9,790.44			9,790.44	11,453.36	21,243.80
Equipo Maquinarias y Herramientas	76,117.22			76,117.22		76,117.22
Vehículos	22,321.43			22,321.43		22,321.43
Instalaciones	54,409.76			54,409.76		54,409.76
Edificio	3,848,173.15			3,848,173.15		3,848,173.15
Equipos de Comunicación	6,369.17			6,369.17		6,369.17
Equipos de Computación	795.62		0.16	795.46		795.46
<b>PPE AL COSTO</b>	<b>4,751,804.60</b>	<b>3,800.00</b>	<b>0.16</b>	<b>4,755,604.44</b>	<b>14,343.80</b>	<b>4,769,948.24</b>
(-) Depreciación Acumulada	-384,601.74	-107,598.96		-492,200.70	-106,310.79	-598,511.49
<b>TOTAL</b>	<b>4,367,202.86</b>	<b>-103,798.96</b>	<b>0.16</b>	<b>4,263,403.74</b>	<b>-91,966.99</b>	<b>4,171,436.75</b>

En este periodo las adquisiciones de PPE ascendieron a \$ 4.769.948.24; en las Adiciones tenemos las PPE de 2.890.44 por Muebles y Enseres, 11.453.36 por Equipos de Oficina.

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2012 por:

		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Proveedores de Bienes	US \$	4,555.58	4,599.05
MARTEC		0.00	29.72
<b>TOTAL</b>		<b>4,555.58</b>	<b>4,628.77</b>

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

### **11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

	US \$	2012	2011
Sueldo por Pagar		0.00	169.97
Planilla Aportes IESS A.		215.02	215.00
Planilla Aportes IESS P.		6,033.90	6,631.70
Préstamos Quirografarios		611.04	679.36
Préstamos Hipotecarios		301.11	0.00
Decimo Tercer Sueldo		2,445.25	2,804.40
Decimo Cuarto Sueldo		7,993.51	6,522.32
Fondos de Reserva		318.18	366.97
Vacaciones		3,422.03	3,215.54
Impuesto al valor Agregado Cobrado		22,632.51	18,472.92
Retención IVA		0.00	1.71
Retención en la Fuente		459.85	393.40
15% Participación Trabajadores		21,578.97	17,024.17
23% Impuesto a la Renta		56,022.61	49,313.74
<b>TOTAL</b>		<b>122,033.98</b>	<b>105,811.20</b>

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, este rubro comprende el valor de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual manera incluyen los recaudos de los contribuyentes a título de retención en la fuente, impuestos y transacciones mercantiles a favor de la administración tributaria.

### **12. OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre del 2012 se detalla lo siguiente:

	US \$	2012	2011
Valor en Suspenso		0.00	4,462.76
<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>	<b>4,462.76</b>

### **13. PASIVO NO CORRIENTE**

(Ver detalle en Siguiete Pagina)

Al 31 de Diciembre del 2012 se detalla lo siguiente:

	US \$	2012	2011
MYTECH INVESTMENTES C. LTDA		4,360,275.78	4,460,275.78
Jubilación Patronal		25,485.24	17,236.76
Desahucio		5,901.38	4,431.47
<b>TOTAL</b>		<b>4,391,662.40</b>	<b>4,481,944.01</b>

#### **NOTA 14. CAPITAL SOCIAL**

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 11.000.00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una. Accionistas:

	US \$	2012	2011
ADMOND ABADI CONBBENI		4,400.00	4,400.00
MARLYNE ABADI DE COBBENI		6,600.00	6,600.00
<b>TOTAL</b>		<b>11,000.00</b>	<b>11,000.00</b>

	US \$	2012	2011
Reserva Legal		15.497.17	8.871.35
<b>TOTAL</b>		<b>15.497.17</b>	<b>8.871.35</b>

#### **NOTA 15. RESULTADO DEL EJERCICIO**

	US \$	2012	2011
Utilidad del Ejercicio		59.632.40	42.440.91
<b>TOTAL</b>		<b>59.632.40</b>	<b>42.440.91</b>

#### **ERI 1. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA 2012 y 2011.**

	2012	2011
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	21.578.97	17.024.17
IMPUESTO A LA RENTA	56.022.61	49.313.74
<b>TOTAL PARTIC. TRAB. E IMPUESTO</b>	<b>77.601.58</b>	<b>66.337.91</b>

**ERI 2. CONCILIACION TRIBUTARIA**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>\$ 143,859.80</b>	<b>113,494.48</b>
15% TRAJADORES	21,578.97	17,024.17
<b>UTILIDAD IMPTO RENTA</b>	<b>122,280.83</b>	<b>96,470.31</b>
<b>(+) GTOS DEDUCIBLES</b>		
<b>EN EL PAIS</b>		
GASTO NO DEDUCIBLES	\$ 23,047.25	146.65
JUBILACION Y DESAHUCIO	8,248.48	8,395.77
INTERESES AL EXTERIOR	90,000.00	100,000.00
MULTA E INTERESES	-	461.18
<b>TOTAL DEDUC. EN EL PAIS</b>	<b>121,295.73</b>	<b>109,003.60</b>
<b>(-) DEDUCCIONES ADICIONALES ART. 10 LRTI #9</b>		
<b>TOTAL DEDUC. ADICIONALES</b>	-	-
<b>BASE CALC. IMPTO RENTA</b>	<b>243,576.56</b>	<b>205,473.91</b>
23% IMPTO RENTA	<b>56,022.61</b>	<b>49,313.74</b>
(-) ANTICIPOS	55,196.76	77,433.38
(-) RET. FTE.	2,488.88	
<b>IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>	<b>(1,663.03)</b>	<b>(28,119.64)</b>
<b>UTILIDAD</b>	<b>66,258.22</b>	<b>47,156.57</b>
RESERVA LEGAL	6,625.82	4,715.66
<b>UTILIDAD</b>	<b>59,632.40</b>	<b>42,440.91</b>

**INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República 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.

(Ver detalle en Siguiete Pagina)

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.96
2005	4.36
2006	3.30
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

### **CONTINGENCIAS**

Al cierre del 2012, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

### **SITUACION FISCAL**

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2013), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

### **INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

### **EVENTOS SUBSECUENTES.**

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

\*\*\*\*\*