

INMOBILIARIA TARQUI CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

INMOBILIARIA TARQUI CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

## CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas Entidades

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcivar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 503

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

[www.moorestephens-ec.com](http://www.moorestephens-ec.com)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de

**Inmobiliaria Tarqui Cia. Ltda.**

Quito, 21 de mayo del 2013

### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Tarqui Cia. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Tarqui Cia. Ltda. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del

A los socios de  
**Inmobiliaria Tarqui Cía. Ltda.**  
Quito, 21 de mayo del 2013

control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Tarqui Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2012 y los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

**Párrafo de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

5. En la Nota 3 a los estados financieros adjuntos la Administración de la Compañía explica que en el 2012 adoptó por primera vez la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), cuyos efectos se detallan en la indicada Nota. Las cifras del 2011 fueron reestructuradas para efectos comparativos.
6. Los estados financieros del ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros auditados de la Compañía.

MOORE STEPHENS & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Vladimir Niama

Número de Registro en las  
Superintendencias de  
Compañías: SC-RNAE-2-760

Vladimir Niama A.  
Socio  
No. de Registro: 44619

INMOBILIARIA TARGUI CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2010	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	1 de enero 2010
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>									
Efectivo y Equivalentes al efectivo	6	9.151	17.016	20.892	PASIVO CORRIENTE				
Documentos y cuentas por cobrar		-	-	-	Impuestos por pagar	10	734	985	25.986
Otras cuentas por cobrar	7	160.800	-	910	Beneficios sociales por pagar	11	18.015	21.417	17.961
Anticipo a Funcionarios		-	-	-	Otras cuentas por pagar		2.095	2.095	2.095
Impuestos y retenciones		1.221	533	22.088					
		182.021	533	22.998					
Total del activo corriente		191.182	17.649	43.890	Total del pasivo corriente		21.844	24.497	46.042
<b>PROPIEDAD Y EQUIPO, menos depreciación acumulada</b>					<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>				
	8	1.923.502	1.850.164	1.923.491	Jubilación patronal	9	5.653	-	-
					PATRIMONIO (véase estados adjuntos)				
							2.086.187	1.843.316	1.921.339
Total del activo		2.114.684	1.867.813	1.967.381	Total del pasivo y patrimonio		2.114.684	1.867.813	1.967.381

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.



Marcelo Arcos Miranda  
Contador



Jacinto Malo Monsalve  
Representante Legal

INMOBILIARIA TARQUI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2012	2011
Ingresos			
Servicios prestados		296.631	295.864
Gastos			
Administración	15	<u>(178.249)</u>	<u>(327.600)</u>
Utilidad (pérdida) operativa		118.382	(31.736)
Otros ingresos (gastos), neto		-	1.589
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		<u>118.382</u>	<u>(30.147)</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades	11	(17.757)	(20.287)
Impuesto a la renta	10	<u>(23.144)</u>	<u>(27.589)</u>
Utilidad (pérdida) neta del año		<u>77.481</u>	<u>(78.023)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.



Jacinto Maío Monsalve  
Representante Legal



Marcelo Arcos Miranda  
Contador

INMOBILIARIA TARQUI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reservas		Resultados Acumulados		Total	
		Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de capital	Aplicación de NIIF 1		Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2011	2.140	39.407	23.056	203.547	1.432.899	220.290	1.921.339
Según resolución de la Junta General de Socios del 30 de marzo del 2011:							
Apropiación para Reserva Legal	-	7.407	-	-	-	(7.407)	-
Apropiación para Reserva Facultativa	-	-	3.333	-	-	(3.333)	-
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	(78.023)	(78.023)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	2.140	46.814	26.389	203.547	1.432.899	131.527	1.843.316
Según resolución de la Junta General de Accionistas del 30 de marzo del 2012:							
Apropiación para Reserva Legal	-	8.736	-	-	-	(8.736)	-
Apropiación para Reserva Facultativa	-	-	3.931	-	-	(3.931)	-
Ajuste revalorización de activos	-	-	-	-	-	165.390	165.390
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	77.481	77.481
Saldo al 31 de diciembre del 2012	2.140	55.550	30.320	203.547	1.432.899	361.731	2.086.187

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.



Jacinto Malo Monsalve  
Representante Legal



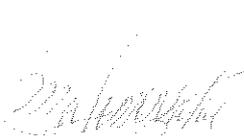
Marcelo Arco Miranda  
Contador

INMOBILIARIA TARQUI CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2012	2011
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado Integral del año		77.481	(78.023)
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Depreciación	8	41.462	73.327
Jubilación patronal y desahucio	9	6.653	-
		<u>125.596</u>	<u>(4.696)</u>
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		-	910
Otras cuentas por cobrar		(181.388)	21.455
Revalorización de activos		165.390	-
Pasivos acumulados		(2.653)	(21.545)
Flujo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación		<u>106.945</u>	<u>(3.876)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adiciones de Activos fijos	8	(114.800)	-
Flujo neto (utilizado) en las actividades de inversión		<u>(114.800)</u>	<u>-</u>
Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		17.016	20.892
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>9.161</u>	<u>17.016</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.



Jacinto Malo Monsalve  
 Representante Legal



Marcelo Arcos Miranda  
 Contador