

INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012.

Contenido

Estados de Situación Financiera Clasificado

Estados de Resultados Integrales por Función

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo Método Directo

Políticas contables y notas explicativas a los Estados
Financieros

Índice:

	<u>Página</u>
ESTADOS FINANCIEROS	
Estados de Situación Financiera Clasificado	4
Estados de Resultados Integrales por Función.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo Método Directo	7
1. INFORMACIÓN GENERAL.	9
1.1. Nombre de la entidad.....	9
1.2. RUC de la entidad.....	9
1.3. Domicilio de la entidad	9
1.4. Forma legal de la entidad.....	9
1.5. País de incorporación	9
1.6. Historia, desarrollo y objeto social	9
1.7. Capital suscrito, pagado y autorizado	10
1.8. Número de acciones, valor nominal, clase y serie.....	10
1.9. Accionistas y propietarios.....	10
1.10. Representante legal.....	10
1.11. Personal clave	10
1.12. Período contable.....	11
1.13. Fecha de aprobación de Estados Financieros.....	11
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	11
2.1. Bases de presentación.....	11
2.2. Transacciones en moneda extranjera.....	12
2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	12
2.4. Efectivo y equivalente al efectivo	13
2.5. Activos financieros.....	13
2.6. Propiedad, planta y equipo	14
2.7. Deterioro de valor de activos no financieros	15
2.8. Provisiones	17
2.9. Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos	17
2.10. Capital social y distribución de dividendos.....	18

2.11.	Ingresos de actividades ordinarias	18
2.12.	Gastos de administración.....	18
2.13.	Medio ambiente.....	18
2.14.	Estado de Flujo de Efectivo.....	19
2.15.	Cambios de en políticas y estimaciones contables	19
2.16.	Compensación de saldos y transacciones.....	19
2.17.	Reclasificaciones	20
3.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	20
3.1	Deterioro de activos	20
3.2	Litigios y otras contingencias.....	20
3.3	Valuación de los instrumentos financieros	21
4.	DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF	22
4.1	Bases de la transición a las NIIF	22
4.1.1	Aplicación de la Sección 35 de la NIIF para PYMES	22
4.1.2	Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía	23
4.1.3	Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).....	24
4.1.4	Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.....	25
4.1.5	Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 de diciembre de 2011	26
4.1.6	Conciliación de Resultados al 31 de diciembre de 2011.....	26
4.1.7	Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2011	27
4.1.8	Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2011	28
4.1.9	Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2011	29
4.1.10	Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2011	30
5.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	32
6.	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	32
7.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	32
8.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	33
9.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	33

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	34
11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	35
12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.....	35
13. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.....	35
14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	36
14.1 Pago mínimo de Impuesto a la Renta.....	38
15. IMPUESTOS DIFERIDOS.....	41
16. CAPITAL	43
17. RESERVAS LEGALES.....	43
18. RESULTADOS ACUMULADOS.....	43
19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	43
20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	44
21. OTROS INGRESOS	44
22. SANCIONES	44
22.1. De la Superintendencia de Compañías	44
22.2. De otras autoridades administrativas	44
23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.....	44
24. CONTINGENCIAS	45
25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE	45

Abreviaturas:

NIIF: Norma Internacional de Información Financiera

PYMES: Pequeñas y medianas empresas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)

IR: Impuesto a la renta.

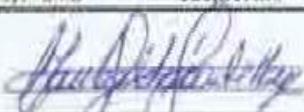
IVA: Impuesto al valor agregado.

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
ACTIVO				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes al efectivo	Nota 5	6,691.91	38.12	3,623.27
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar	Nota 6	26,076.57	17,217.60	8,864.23
Otras cuentas por cobrar	Nota 7	1,140.37	1,140.37	1,140.37
Activos por impuestos corrientes	Nota 8	10,720.61	11,579.17	9,859.01
Total Activo corriente		44,629.46	29,975.26	23,486.88
Activo no corriente				
Propiedades, planta y equipo	Nota 9	98,563.16	101,872.43	104,311.32
Total Activo no corriente		98,563.16	101,872.43	104,311.32
TOTAL ACTIVO		143,192.62	131,847.69	127,798.20
PASIVO				
Pasivo corriente				
Cuentas y documentos por pagar	Nota 10	7,110.75	880.39	8,641.91
Otras obligaciones corrientes	Nota 11	97.80	138.17	3.99
Total Pasivo corriente		7,208.55	1,018.56	8,645.90
Pasivo no corriente				
Cuentas por pagar diversas relacionadas	Nota 12	12,165.72	7,748.40	11,138.40
Otros pasivos no corrientes	Nota 13	7,319.91	7,319.91	7,319.91
Pasivo por impuestos diferidos	Nota 15	19,744.17	21,202.73	20,684.31
Total Pasivo no corriente		39,229.80	36,271.04	39,142.62
TOTAL PASIVO		46,438.35	37,289.60	44,788.52
PATRIMONIO				
Capital	Nota 16	1,500.00	1,500.00	1,500.00
Reservas	Nota 17	3,725.20	3,725.20	3,725.20
Resultados acumulados	Nota 18	91,529.07	89,332.89	77,784.48
Total patrimonio		96,754.27	94,558.09	83,009.68
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		143,192.62	131,847.69	127,798.20


Pablo Burbano de Lara C.
Gerente General


Mónica Calderón V.
Contadora General

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

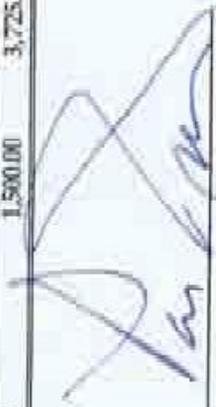
		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 19	24,000.00	24,300.00
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	Nota 20	20,735.96	12,434.17
Utilidad en operaciones		3,264.04	11,865.83
(+) GASTOS FINANCIEROS		42.09	92.20
OTROS INGRESOS	Nota 21	382.56	379.66
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		3,604.51	12,153.29
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	Nota 14	1,390.38	-
Efecto impuestos diferidos	Nota 15	(1,458.56)	518.42
		(66.18)	518.42
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		3,672.69	11,634.87
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		3,672.69	11,634.87


Pablo Burbano de Lara C.
Gerente General


Mónica Calderón V.
Contadora General

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Resultados acumulados				Total resultados acumulados	Total Patrimonio neto
	Capital pagado	Reserva legal	Resultados acumulados	Adopción 1ra vez NIIF		
Saldos a Diciembre 31, de 2010	1,500.00	3,725.20	4349.03	73,435.45	77,784.48	83,009.68
Ajustes años anteriores	-	-	(96.46)	-	-	(96.46)
Resultado integral total del año	-	-	11,634.87	-	11,634.87	11,634.87
Saldos a Diciembre 31, de 2011	1,500.00	3,725.20	15,897.44	73,435.45	89,419.35	94,558.09
Ajustes años anteriores	-	-	(1,476.51)	-	-	(1,476.51)
Resultado integral total del año	-	-	3,672.69	-	3,672.69	3,672.69
Saldos a Diciembre 31, de 2012	1,500.00	3,725.20	18,093.62	73,435.45	93,092.04	96,754.27

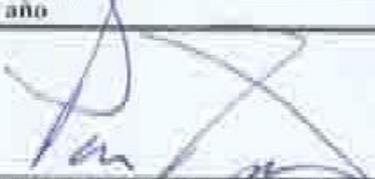

Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Mónica Calderón V.
Contadora General

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉODO DIRECTO
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

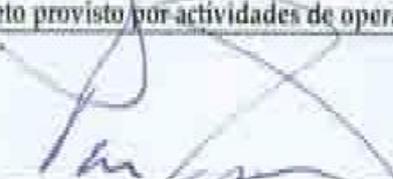
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	15,141.03	15,946.63
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(5,960.82)	(21,623.73)
Ajuste de años anteriores	(1,476.51)	(86.46)
Impuesto a la renta	(1,390.38)	-
Otros ingresos	382.56	379.66
Otros gastos	(42.09)	(92.20)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	6,653.79	(5,476.10)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, planta y equipo	-	1,890.95
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-	1,890.95
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por obligaciones bancarias a corto plazo	-	-
Dividendos pagados	-	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	-	-
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,653.79	(3,585.15)
Efectivo y equivalentes		
Al inicio del año	38.12	3,623.27
Al final del año	6,691.91	38.12


 Pablo Burbano de Lara
 Gerente General


 Mónica Calderón V.
 Contadora General

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
UTILIDAD NETA	3,672.69	11,634.87
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	3,309.27	547.94
Ajuste de años anteriores	(1,476.51)	(86.46)
Liberación / Constitución de impuestos diferidos	(1,458.56)	518.42
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumento) en Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(8,858.97)	(8,353.37)
Disminución (Aumento) en Activos por impuestos corrientes	858.56	(1,720.16)
Aumento (Disminución) en Cuentas y documentos por pagar	6,230.36	(4,761.52)
(Disminución) Aumento en Otras obligaciones corrientes	(40.37)	134.18
Aumento (Disminución) en Cuentas por pagar diversas/ relacionadas	4,417.32	(3,390.00)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	6,653.79	(5,476.10)


Pablo Burbano de Lara C.
Gerente General


Mónica Calderón V.
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 Nombre de la entidad:

INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA.

1.2 RUC de la entidad:

1790167399001

1.3 Domicilio de la entidad:

Av. Republica del Salvador 970 y Naciones Unidas, Provincia de Pichincha,
Cantón Quito.

1.4 Forma legal de la entidad:

Compañía Limitada

1.5 País de incorporación:

Ecuador

1.6 Historia, desarrollo y objeto social:

INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA., se constituyó en la ciudad de Quito provincia de Pichincha, el 03 de octubre de 1974.

El plazo de duración de la Compañía fue de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil.

El objetivo de la Compañía es la planificación, promoción, venta, compra, permuta, o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, subdividir, adquirir.

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

1.7 Capital suscrito, pagado y autorizado:

- Capital suscrito.- US\$ 1,500.
- Capital pagado.- US\$ 1,500.

1.8 Número de acciones, valor nominal, clase y serie:

- Número de participaciones.-1,500.
- Clase.- Ordinarias
- Valor nominal de cada participación.- US\$ 1.

1.9 Accionistas y propietarios:

Accionista	No. Acciones	Valor	Participación
Pablo Daniel Burbano de Lara	462	462	30,80%
Pablo Enrique Burbano de Lara	539	539	35,93%
Red Lions Worldwide Corp.	364	364	24,26%
Rubén Proaño Pazmiño	135	135	9%
<i>Total:</i>	1500	1.500,00	100,00%

1.10 Representante legal:

La Junta General Universal de Socios de INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA., celebrada el siete de abril de 2008, designó como Gerente General y por ende como Representante Legal de la misma, por el período estatutario de tres años al Sr. Pablo Enrique Burbano de Lara Correa; acta que fue inscrita en el Registro Mercantil el 29 de julio de 2008.

1.11 Personal clave:

Nombre	Cargo
Pablo Daniel Burbano de Lara	Presidente
Pablo Enrique Burbano de Lara	Gerente General
Mónica Calderón	Contadora General

1.12 Período contable:

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera clasificado, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.
- Estados de Resultados Integrales por función, por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 1 de enero de 2011.
- Estado de Flujos de Efectivo Directo por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

1.13 Fecha de aprobación de Estados Financieros:

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA., para el período terminado al 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados y autorizados para su emisión en la junta general de accionistas celebrada el 19 de junio de 2013.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Bases de presentación:

Los estados financieros de INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA., corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 y han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de costo histórico.

La preparación de estados financieros conformes con la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

2.2. Transacciones en moneda extranjera:

- a) **Moneda de presentación y moneda funcional.-** Las partidas incluidas en los estados financieros de INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA. es el dólar de los Estados Unidos de América, que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros de la Compañía.
- b) **Transacciones y saldos.-** Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes:

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.4. Efectivo y equivalente al efectivo:

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasificarían como obligaciones con instituciones financieras en el Pasivo Corriente.

2.5. Activos financieros:

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- a) **Documentos y cuentas por cobrar.-** La Compañía reconoce la venta al momento de transferir la propiedad y el riesgo en el caso de venta de bienes y según el grado de avance para los servicios. Las cuentas por cobrar originadas por la venta se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce cómo ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses, utilizando una tasa de descuento propia de la Compañía.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son; dificultades financieras del deudor, probabilidad de que el deudor inicie un proceso de quiebra y el incumplimiento o falta de pago; así como también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera de clientes.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de provisión y el monto de la pérdida se reconoce con cargo los resultados netos del período.

2.6. Propiedad, planta y equipo:

Las Propiedades, planta y equipo son utilizados en la operación de la Compañía, los cuales se valoran al costo de adquisición neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado (si las hubiere).

Adicionalmente, al precio por la adquisición del bien, se incluyen los gastos del personal relacionados directamente con las obras en curso y los relacionados con la puesta en marcha del bien.

Las obras en curso se traspasan a propiedades, planta y equipo una vez finalizado el período de prueba y se encuentren disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos.

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedades, planta y equipo se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

Para la medición posterior de sus propiedades, planta y equipo la Compañía ha considerado el modelo del costo menos depreciación y menos pérdidas por deterioro.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Clases de propiedad, planta y equipo	Años de vida útil	Valor residual
Edificio	35 años	10.00%-
Equipos de Oficina	10 años	10.00%-
Equipo de computación	3 años	33.33%-

2.7. Deterioro de valor de activos no financieros:

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.8. Provisiones:

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.9. Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos:

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 23% para el año 2012 y 24% para el año 2011.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuesto a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.10. Capital social y distribución de dividendos:

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

2.11. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o por recibir por la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Compañía. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.12. Gastos de administración:

Los gastos de administración corresponden principalmente a: remuneraciones del personal de las unidades de apoyo, depreciación de oficinas y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa.

2.13. Medio ambiente:

Los desembolsos asociados al medio ambiente se imputan a resultados cuando se incurren en ellos.

2.14. Estado de Flujo de Efectivo:

El estado de flujos de efectivo recoge los movimientos de caja realizados durante el período, determinados por el método directo. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en el sentido que figura a continuación:

- **Flujos de efectivo.-** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de operación.-** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de inversión.-** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de financiamiento.-** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.

2.15. Cambios de en políticas y estimaciones contables:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.16. Compensación de saldos y transacciones:

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17. Reclasificaciones:

Ciertas cifras al 31 de diciembre de 2012 han sido reclasificadas para efectos comparativos y de presentación con los estados financieros de esos años bajo NIIF para PYMES.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

3.1. Deterioro de activos.

De acuerdo a lo dispuesto por la Sección 27 de la NIIF para PYMES, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

3.2. Litigios y otras contingencias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de Indemnizaciones por Años de Servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

3.3. Valuación de los instrumentos financieros.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- **Mercado activo:** precios cotizados - El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte.

Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

- **Mercado no activo:** técnica de valuación - Si el mercado para un activo financiero o pasivo financiero no es activo, la Compañía establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de información disponible sobre transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares y/o el análisis de flujos de efectivo descontados basado en presunciones apropiadamente sustentadas (ejemplo: con precios o tasas de mercado).

4. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.

"INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA." en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

4.1. Bases de la transición a las NIIF.

El juego completo de estados financieros de " INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA.", corresponde al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES. La Compañía aplicó la Sección 35 de la NIIF para PYMES - Transición a la NIIF para las PYMES - al preparar sus estados financieros.

4.1.1. Aplicación de la Sección 35 de la NIIF para PYMES.

La fecha de transición de " INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA." es el 01 de enero de 2011. La Compañía ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para las PYMES para la Compañía es el 1 de enero de 2011.

La Sección 35 de la NIIF para PYMES - Transición a la NIIF para las PYMES permite a las Compañías que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo, considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

La Compañía procedió a realizar los ajustes que a continuación se detallan con la finalidad de que los primeros estados financieros preparados de conformidad a las NIIF para PYMES, mismos que contienen información de alta calidad, transparente para los usuarios, comparable para todos los períodos que se presenten y suministra un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

De acuerdo con lo anterior, la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones y ha establecido algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Para elaborar los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias

4.1.2. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía.

a. Combinaciones de negocios.

Esta exención no es aplicable.

b. Transacciones con pagos basados en acciones.

Esta exención no es aplicable.

c. Valor razonable como costo atribuido.

Esta exención no es aplicable.

d. Revaluación como costo atribuido.

"INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA.", no realizó revaluaciones.

- e. Diferencias de conversión acumuladas.**
Esta exención no es aplicable.
- f. Estados financieros separados.**
Esta exención no es aplicable.
- g. Instrumentos financieros compuestos.**
Esta exención no es aplicable.
- h. Impuestos diferidos.**
"INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA." reconoció todos los ajustes por primera adopción incluyendo los activos y pasivos diferidos.
- i. Acuerdos de concesión de servicios.**
Esta exención no es aplicable.
- j. Actividades de extracción.**
Esta exención no es aplicable.
- k. Acuerdos que contienen un arrendamiento.**
Esta exención no es aplicable.
- l. Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.**
"INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA.", no ha detectado a 1 de enero de 2011, ningún activo u operación por el que pudiera incurrir en costos por desmantelamiento o similares, por lo cual no se aplica esta exención.

4.1.3. Conciliación entre las Normas Internacionales de Información Financiera y Principios Contables Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC).

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en "INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA.":

- Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 diciembre de 2011.
- Conciliación de Resultados al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 31 diciembre de 2011.
- Conciliación del Estado Situación Financiera Clasificado al 01 enero de 2011.
- Conciliación del Estado de Resultados Integral por Función al 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del Flujo de Efectivo Indirecto al 31 de diciembre de 2011.

4.1.4. Ajustes al 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011.

- 1) Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011, la Compañía procedió al reconocimiento del valor de Propiedad, Planta y Equipo, determinada por el perito por US\$102,547.12 y US\$60,410.60 respectivamente.
- 2) Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011, la administración de la Compañía determinó la vida útil técnica y valor residual de las principales partidas de sus Propiedades, planta y equipo en base a su experiencia y expectativa de uso, por lo cual se realizó el reproceso de la depreciación acumulada determinando un ajuste de US\$ 2,426.21 y US\$ 33.709,16 respectivamente.
- 3) Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2011, la Compañía procedió a cuantificar los efectos contables y tributarios por concepto de impuestos diferidos activos y pasivos, para este último, es criterio de la Administración de la Compañía, que en el futuro se generarán las utilidades tributarias necesarias para poder compensarlos, según lo establecido en las secciones 29 y 35 de la NIIF para PYMES.

4.1.5. Conciliación del Patrimonio neto al 01 de enero y 31 de diciembre de 2011.

Una conciliación del Patrimonio al 31 de diciembre y 01 de enero de 2011 de la Compañía por efectos de la conversión de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Patrimonio NEC	15,639.91	9,574.23
<u>Ajustes por conversión NIIF</u>		
Propiedades, planta y equipo	102,547.12	60,410.60
Corrección de la depreciación de PPE	(2,426.21)	33,709.16
Activo diferido por cobrar	-	-
Pasivo diferido por pagar	(21,202.73)	(20,684.31)
	78,918.18	73,435.45
Patrimonio NIIF	94,558.09	83,009.68

4.1.6. Conciliación de Resultados al 31 de diciembre de 2011.

La conciliación de los resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2011, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2011
Utilidad neta del ejercicio 2011 según NEC	6,152.14
<u>Ajustes por conversión NIIF</u>	
Propiedades, planta y equipo	42,136.52
Corrección de la depreciación de PPE	(36,135.37)
Activo diferido por cobrar	-
Pasivo diferido por pagar	(518.42)
	5,482.73
Utilidad neta del ejercicio 2011 según NIIF	11,634.87

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

4.1.7. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre de 2011.

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Saldo NEC 31-dic-11	Efecto de transición NIIF	Saldo NIIF 31-dic-11
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	38.12	-	38.12
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes	17,217.60	-	17,217.60
Otras cuentas por cobrar	1,140.37	-	1,140.37
Activos por impuestos corrientes	11,579.17	-	11,579.17
Total Activo corriente	29,975.26	-	29,975.26
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	1,751.52	(100,120.91)	101,872.43
Total Activo no corriente	1,751.52	(100,120.91)	101,872.43
TOTAL ACTIVO	31,726.78	(100,120.91)	131,847.69
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	880.39	-	880.39
Otras obligaciones corrientes	138.17	-	138.17
Total Pasivo corriente	1,018.56	-	1,018.56
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar diversas relacionadas	7,748	-	7,748
Otros pasivos no corrientes	7,319.91	-	7,319.91
Pasivo diferido	-	(21,202.73)	21,202.73
Total Pasivo no corriente	15,068.31	(21,202.73)	36,271.04
TOTAL PASIVO	16,086.87	(21,202.73)	37,289.60
PATRIMONIO			
Capital	1,500.00	-	1,500.00
Reservas	3,725.20	-	3,725.20
Resultados acumulados	10,414.71	(78,918.18)	89,332.89
Total patrimonio	15,639.91	(78,918.18)	94,558.09
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	31,726.78	(100,120.91)	131,847.69

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

4.1.8. Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 01 de enero de 2011

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Saldo NEC 1-ene-11	Efecto de transición NIIF	Saldo NIIF 1-ene-11
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3,623.27	-	3,623.27
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes	8,864.23	-	8,864.23
Otras cuentas por cobrar	1,140.37	-	1,140.37
Activos por impuestos corrientes	9,859.01	-	9,859.01
Total Activo corriente	23,486.88	-	23,486.88
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	10,191.56	(94,119.76)	104,311.32
Total Activo no corriente	10,191.56	(94,119.76)	104,311.32
TOTAL ACTIVO	33,678.44	(94,119.76)	127,798.20
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar	5,641.91	-	5,641.91
Otras obligaciones corrientes	3.99	-	3.99
Total Pasivo corriente	5,645.90	-	5,645.90
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar diversas relacionadas	11,138	-	11,138
Otros pasivos no corrientes	7,319.91	-	7,319.91
Pasivo diferido	-	(20,684.31)	20,684.31
Total Pasivo no corriente	18,458.31	(20,684.31)	39,142.62
TOTAL PASIVO	24,104.21	(20,684.31)	44,788.52
PATRIMONIO			
Capital	1,500.00	-	1,500.00
Reservas	3,725.20	-	3,725.20
Resultados acumulados	4,349.03	(73,435.45)	77,784.48
Total patrimonio	9,574.23	(73,435.45)	83,009.68
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	33,678.44	(94,119.76)	127,798.20

4.1.9. Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2011.

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Saldo NEC 31-dic-11	Efecto de transición NIIF	Saldo NIIF 31-dic-11
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	24,300.00	-	24,300.00
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	18,435.32	6,001.15	12,434.17
Utilidad en operaciones	5,864.68	(6,001.15)	11,865.83
(-) GASTOS FINANCIEROS	92.20	-	92.20
OTROS INGRESOS	379.66	-	379.66
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	6,152.14	(6,001.15)	12,153.29
Impuesto a las ganancias			
Efecto impuestos diferidos	-	(518.42)	518.42
	-	(518.42)	518.42
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	6,152.14	(5,482.73)	11,634.87
OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL	6,152.14	(5,482.73)	11,634.87

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

4.1.10. Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2011.

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉODO DIRECTO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Saldo NEC 31-dic-11	Efecto de transición NIIF	Saldo NIIF 31-dic-11
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	15,946.63	-	15,946.63
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(63,760.25)	42,136.52	(21,623.73)
Ajuste de años anteriores	(86.46)	-	(86.46)
Otros ingresos	379.66	-	379.66
Otros gastos	(92.20)	-	(92.20)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(47,612.62)	42,136.52	(5,476.10)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Pago por compra de propiedad, planta y equipo	44,027.47	(42,136.52)	1,890.95
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	44,027.47	(42,136.52)	1,890.95
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	-	-	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	-	-	-
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,585.15)	(0.00)	(3,585.15)
Efectivo y equivalentes			
Al inicio del año	3,623.27	-	3,623.27
Al final del año	38.12	(0.00)	38.12

INMOBILIARIA SANTA ANITA CÍA. LTDA.
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Saldo NEC 31-dic-11	Efecto de transición NIIF	Saldo NIIF 31-dic-11
UTILIDAD NETA	6,152.14	5,482.73	11,634.87
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:			
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	(35,587.43)	36,135.37	547.94
Ajuste de años anteriores	(86.46)	-	(86.46)
Liberación / Constitución de impuestos diferidos	-	518.42	518.42
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:			
Disminución (Aumento) en Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(8,353.37)	-	(8,353.37)
Disminución (Aumento) en Activos por impuestos corrientes	(1,720.16)	-	(1,720.16)
Aumento en Cuentas y documentos por pagar	(4,761.52)	-	(4,761.52)
(Disminución) en Cuentas por pagar diversas/relacionadas	(3,390.00)	-	(3,390.00)
Aumento (Disminución) en Otras obligaciones corrientes	134.18	-	134.18
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(47,612.62)		(5,476.10)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Bancos	(1)	6,691.91	38.12	3,623.27
Equivalentes al efectivo		-	-	-
		6,691.91	38.12	3,623.27

(1) Corresponde a saldos en bancos nacionales sin restricciones y de libre disposición.

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Cientes no relacionados		26,076.57	17,217.60	8,864.23
(-) Provisión cuentas incobrables		-	-	-
		26,076.57	17,217.60	8,864.23

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Inmobiliaria Burco Cía. Ltda.		595.30	595.30	595.30
Augusto Borja		545.07	545.07	545.07
		1,140.37	1,140.37	1,140.37

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Créd. trib. a favor de la emp. (IR)	10,720.61	11,355.94	9,498.40
Impuesto a la renta	-	223.23	223.23
Créd. trib. a favor de la emp. (IVA)	-	-	137.38
	10,720.61	11,579.17	9,859.01

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de la composición del valor neto por categoría de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Neto:			
Edificios	89,746.24	92,185.79	94,612.00
Terrenos	7,935.12	7,935.12	7,935.12
Equipo de Computacion	881.80	1,751.52	1,215.56
Equipos Subsuelo 2 Of. Sta. Anita	-	-	548.64
	98,563.16	101,872.43	104,311.32

Un resumen de la composición del valor bruto por categoría de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Edificios	94,612.00	94,612.00	94,612.00
Terrenos	7,935.12	7,935.12	7,935.12
Equipo de Computacion	2,608.93	2,608.93	1,508.93
Equipos Subsuelo 2 Of. Sta. Anita	-	-	2,990.95
	105,156.05	105,156.05	107,047.00

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

Un resumen de la composición de la depreciación acumulada de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Edificios	4,865.76	2,426.21	-
Equipo de Computacion	1,727.13	857.41	293.37
Equipos Subsuelo 2 Of. Sta. Anita	-	-	2,442.31
	6,592.89	3,283.62	2,735.68

El movimiento del valor bruto de las propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

	2012	2011
Saldo a Enero 1,	105,156.05	107,047.00
Adiciones	-	(1,890.95)
Diciembre 31,	105,156.05	105,156.05

El movimiento de la depreciación acumulada de las propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

	2012	2011
Saldo a Enero 1,	3,283.62	2,735.68
Gasto del año	3,309.27	547.94
Diciembre 31,	6,592.89	3,283.62

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Corresponde principalmente a la deuda contraída con los proveedores de la Compañía para poder cubrir las necesidades de la compañía así tenemos.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Proveedores	7,110.75	880.39	5,641.91
	7,110.75	880.39	5,641.91

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Con la administración tributaria	(97.80)	(138.17)	(3.99)
	(97.80)	(138.17)	(3.99)

12. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Pablo Burbano de Lara Correa	8,053.72	3,636.40	4,226.40
Red Lions Worlwide Corp	2,592.00	2,592.00	2,592.00
Ruben Proaño Paz y Miño	972.00	972.00	972.00
Pablo Burbano de Lara Cervantes	548.00	548.00	3,348.00
	12,165.72	7,748.40	11,138.40

13. OTROS PASIVOS NO CORRIENTE

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Servinovel S.A.	4,400.00	4,400.00	4,400.00
Librería Española Cía. Ltda.	2,919.91	2,919.91	2,919.91
	7,319.91	7,319.91	7,319.91

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente sobre las utilidades tributables.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de (1) un punto anual en la tarifa al impuesto a la renta fijándose en el 24% el ejercicio económico del año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (suplemento del Registro Oficial N° 497-S de diciembre 30 de 2008), por los Art. 11 y 12 de la Ley s/n (suplemento del Registro Oficial N° 244-S de Julio de 2010) y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables en el año 2010, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinaria o equipo nuevo que se utilice para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, los silos, estructuras de invernadero, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad, generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. Maquinaria o equipos nuevos: Descripción del bien: año de fabricación, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor, y explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. Bienes relacionados con investigación y tecnología: Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y el valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva, análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Además, establece la exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1. de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda numeral 2.2 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y software aplicados; y
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

14.1. Pago mínimo de Impuesto a la Renta.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial N° 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del Impuesto a la Renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año del primer trienio al periodo fiscal 2010 cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gavelmente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo, y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede mostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto Impuesto a la Renta.

La determinación del impuesto a las ganancias y control de los impuestos diferidos se encuentran detallados en la Nota 27.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal, fue como sigue:

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Utilidad contable	(5,063.07)	(6,152.14)
15% PUT	-	-
Utilidad antes de IR	(5,063.07)	(6,152.14)
Más: (gastos no deducibles)		
Sin sustento	(1.08)	-
Depreciación de PPE	(2,439.55)	-
Gastos no deducibles locales	-	(10.78)
Liberación (constitución) de impuestos diferidos	1,458.56	-
Utilidad gravable	(6,045.14)	(6,162.92)
Impuesto a la renta afectada por la tasa impositiva	1,390.38	1,479.10
Impuesto a la renta mínimo	-	-
Utilidad del Ejercicio	(3,672.69)	(4,673.04)

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	2012	2011
Saldo a Enero 1,	-	-
Pagos	1,390.00	1,479.10
Retenciones	-	(1,479.10)
Diciembre 31,	1,390.00	-

15. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2012:			
Propiedades, planta y equipo	8,816.92	98,563.16	(89,746.24)
	8,816.92	98,563.16	(89,746.24)

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2011:			
Propiedades, planta y equipo	9,686.64	101,872.43	(92,185.79)
	9,686.64	101,872.43	(92,185.79)

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Enero 1, 2011:			
Propiedades, planta y equipo	18,126.68	104,311.32	(86,184.64)
	18,126.68	104,311.32	(86,184.64)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Pasivos por impuestos diferidos:			
Propiedades, planta y equipo	19,744.17	21,202.73	20,684.31
	19,744.17	21,202.73	20,684.31

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Impuesto diferido neto:			
Activos por impuestos diferidos	-	-	-
Pasivos por impuestos diferidos	19,744.17	21,202.73	20,684.31
	19,744.17	21,202.73	20,684.31

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2012:			
Propiedades, planta y equipo	21,202.73	1,458.56	19,744.17
	21,202.73	1,458.56	19,744.17

	Saldo inicial	Reconocido resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2011:			
Propiedades, planta y equipo	20,684.31	(518.42)	21,202.73
	20,684.31	(518.42)	21,202.73

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Gasto impuesto a la renta del año:		
Impuesto a la renta corriente	1,390.38	-
(Liberación) constitución imp. dif.	(1,458.56)	518.42
	(68.18)	518.42

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

16. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2012 está constituida por 400 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de US \$1 dólar cada una.

17. RESERVAS LEGALES

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo 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 futuras o para aumentar el capital.

18. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Como se detallo anteriormente los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF para PYMES fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la Sección 35 de la NIIF para PYMES "Transición a la NIIF para las PYMES".

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde principalmente a la planificación, promoción, venta, compra, permuta de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, y planes de vivienda.

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Corresponde principalmente a contratación de servicios, eventos, cuotas de condominios, impuestos municipales, mantenimiento, depreciaciones y útiles de oficina del área administrativa de la empresa.

21. OTROS INGRESOS.

Corresponde principalmente a reembolsos de gastos que ha incurrido los funcionarios de la compañía.

22. SANCIONES.

22.1. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

22.2. De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a INMOBILIARIA SANTA ANITA CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2012.

23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

A través de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00016, publicada en el R.O. No. 878 del 24 de enero del 2013 el Servicio de Rentas Internas - SRI, modificó el Alcance y la forma de presentación del informe y anexo de precios de transferencia cuya aplicación rige a partir del ejercicio fiscal 2012.

- Se incrementa a US\$6 millones (anteriormente US\$5 millones) el monto acumulado que determina la base de obligación de presentar ante el SRI el Informe y Anexo de Precios de Transferencia, considerando todas las operaciones efectuadas con Partes Vinculadas locales y del exterior.

INMOBILIARIA SANTA ANITA
Compañía Limitada

- Es decir, tanto la parte vinculada local que adquiera y/o la parte vinculada local que venda bienes y/o servicios, que supere los nuevos montos establecidos, deberán presentar el Informe y/o Anexo de Precios de Transferencia.
- Los sujetos pasivos que efectúen operaciones con partes relacionadas (locales y del exterior) en un monto acumulado superior a US\$3 millones, tienen la obligación de presentar el Anexo de Precios de Transferencia.
- Se elimina la obligación de presentar el Anexo de Precios de Transferencia, para aquellos contribuyentes que tengan operaciones con partes vinculadas del exterior comprendidas entre US\$1 millón y US\$3 millones y que esta relación supere al 50% del total de los ingresos.
- Se debe presentar el Informe de Precios de Transferencia por escrito y en medio magnético (pdf) (anteriormente solo se presentaba en forma escrita).

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas locales y del exterior que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

24. CONTINGENCIAS.

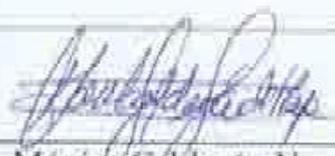
Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía no mantiene contingencias que a criterio de la Administración tengan que ser registradas o reveladas en los presentes estados financieros.

25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los presentes 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.



Pablo Burbano de Lara C.
Gerente General



Mónica Calderón V.
Contadora General