

INMOBILIARIA GREENOFFICE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORRESPONDIENTE AL PERIODO 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA GREENOFFICE S.A. (en adelante "la empresa") Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 26 de diciembre de 2011, inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 0082, tomo 143 y, resolución número 003645, de 26 de enero de 2012, y, resolución de la Superintendencia de Compañías número SC-U.C.C.C. 0.000257 del 19 de enero 2012.

OBJETO SOCIAL: El objeto de la Empresa consistirá en la compra-venta, promoción, administración, y arrendamiento de todo tipo de bienes inmuebles tales como viviendas familiares y comerciales, edificios, oficinas, restaurantes, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, hoteles, centros turísticos, etc., para cuyo efecto la compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil. Dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, financiación e implementación de proyectos y sistemas en los ámbitos de la promoción y venta de inmuebles, administración, explotación, concusión, contabilidad, y la prestación de servicios de asesoría, implementación y desarrollo de negocios en general. Para el cumplimiento de su objeto social la sociedad cuenta especialmente facultades para ejercer las siguientes actividades: a) La promoción, cumplimiento, gestión, cambio, cancelación, transacción, comercialización de bienes inmuebles en general, así como la representación, promoción, importación, exportación, comercialización, construcción y compraventa de equipos, maquinarias y repuestos, especialmente relacionados con el objeto social inclusive a través de Internet; b) Proveer de todos los bienes, suministros y servicios necesarios para el desarrollo, promoción y venta de obras civiles; asumir su totalidad para comercializar directamente productos y materiales para la construcción; importar y exportar materias primas y productos terminados; para la construcción, prestar asesoría técnica en materia de construcción de obras civiles, gestión, promoción y vender obras civiles de cualquier clase; contratar y subcontratar empresas y/o técnicos especializados para la construcción; además de la prestación de servicios profesionales de marketing; c) Intervenir como socio en la formación de toda clase de sociedades, aportar capitales a las mismas o adquirir, incluir o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías; d) Ejercer la actividad mercantil como comerciante, mandante, mandatario, agente gestor, representante de personas naturales y/o jurídicas, pudiendo realizar a este respecto todos los actos y contratos previstos en el objeto y permitidos por la ley; e) Adquirir para sí acciones, participaciones, cuotas o derechos de sociedades mercantiles o civiles, constituidas o por constituirse; f) Desembolsar, usar e implementar acciones de procesamiento de datos, análisis, estudios, investigaciones y desarrollo de proyectos para toda clase de empresas dedicadas a las actividades previstas en este objeto social; g) Para el cumplimiento de su objeto la Empresa podrá importar, exportar, comprar, vender y administrar bienes, suministros, equipos, maquinarias y en general cualquier clase de bienes de naturaleza comercial, cuya comercialización no está prohibida por la ley, así como adquirir acciones, participaciones, cuotas y derechos de compañías constituidas o por constituirse, y realizar aquellos actos y contratos permitidos por la ley, asumiendo o comprometiéndose a su actividad que se relacionen con el objeto.

PLAZO DE DURACIÓN: La Empresa tendrá una duración de cincuenta (50) años, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ampliarse o reducirse por resolución de la Junta General de Accionistas, cumpliendo el procedimiento y requisitos establecidos en la Ley y en el Estatuto.

SIGLA Y DENOMINACIÓN DE LA EMPRESA: Previosse Petrichi, Cantón Quito, Parroquia Chacabuco (La Concordia), Calles Av. Del Parque De 7-62 y Alameda Torero, Edificio Galerías del Bosque PB.

DOMICILIO FISCAL: Pálpense Petrichi, Cantón Quito, Parroquia Chacabuco (La Concordia), Calles Av. Del Parque De 7-62 y Alameda Torero, Edificio Galerías del Bosque PB.

RUC Y EXPEDIENTE: 10825480203 (14427)

CAPITAL SOCIAL

ACCION	CEDELA DE IDENTIDAD	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO EN NUMERARIO A LA FECHA	NUMERO DE PARTICIPACIONES DE USD 1.00 CUI
Chiriboga (quien es) José Antonio	1700254804	USD 120.00	USD 120.00	120
Chiriboga (quien es) Juan Francisco	1707610822	USD 120.00	USD 120.00	120
Chiriboga (quien es) María del Pilar	1710016004	USD 120.00	USD 120.00	120
Quintero (quien es) Clara Cecilia	0900550756	USD 480.00	USD 480.00	480
TOTAL		USD 840.00	USD 840.00	840

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros de la Empresa INMOBILIARIA GREENOFFICE S.A.

2.1. Bases de Presentación

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

- Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en la Junta General. Por entenderse así de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES, adjuntamos por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el Estado de los Ejercicios, tomando en consideración la totalidad de los principios y normas contables, de forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Prerrogativas contables y regulatorias en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e Interpretaciones emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 084-IG-004 del 21 de agosto del 2005, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 084-DSC-013 del 26 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el programa de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC/CI-CPA/ERS-0-11-010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en la cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

La empresa calificada como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas en el año 5 millones
- c. Terceros emplea de 250 trabajadores

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF"

Los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa NIIF una declaración explícita y sin reservas con respecto a los estados financieros del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le permitan ser aplicables en períodos futuros, tendrá un efecto positivo en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación (párrafo).

La empresa adopta las Normas NIIF para PYMES, al periodo de transición en el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

2.3. Moneda

Moneda funcional y de presentación: Las partidas incluidas en los estados financieros se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificada posteriormente por la Junta de Socios.

2.5. Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011, se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye, por sí misma, los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NIIF.

2.6. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La Norma Internacional de Información Financiera Sección 35 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

- Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable

- Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su estado de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF para cada una de las siguientes fechas. La fecha de transición a esta NIIF y el final del primer período presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinada con las normas NIC.

Consecuentemente el período de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre de 2014, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre de 2013.

4. PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la elaboración de los Estados Financieros de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado entre otros los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado se clasifican como activos financieros mantenidos hasta el vencimiento si la entidad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si las cuentas tienen la fecha en un año o menos (o en el curso normal de la operación, si son fuera de plazo) se clasifican como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Provisión por cuentas incobrables

Cuando exista evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reduce mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Propiedad, Planta y Equipo

Los bienes corporales identificados por propiedad, planta y equipo, de una propiedad, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

Las reparaciones que no representen una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del período en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método línea recta sobre el costo de adquisición de los activos, entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no sufre de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, finalmente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de las diferentes evidencias):

Concepto	Vida útil
Edificios	30 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipo	10 años
Equipo de Computación	5 años
Vehículos y Equipos de Transporte	5 años

Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o moral, como resultado de sucesos pasados; es probable que haya a ser cubiertas una salida de recursos para honrar la obligación, y al tiempo se haya acumulado un monto fufico.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se esperan que sean necesarios para liquidar la obligación teniendo en cuenta los efectos de impuestos que reñge la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades primarias de la empresa durante el período, siempre que dicho ingreso de ganancias provoque un incremento en el patrimonio neto que no está relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y otros beneficios justificados separados con fidelidad.

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, después de las imencas. El ingreso se reporta neto de impuesto, descuentos o devoluciones.

Reconocimiento de costos y gastos

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

Participación a los accionistas

La empresa participa con cargo a los resultados del período en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador, sin embargo al no tener empleados en relación de dependencia no procede a este cálculo.

Estado de Flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo, presentado según el método directo, se resumen las siguientes emestones:

Actividades Operativas, actividades típicas de la empresa según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión, las de adquisición, enajenación o disposición por otro medio del activo a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

Actividades de financiación, actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

Flujos de efectivo, entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, excluyendo del estado, Cargos, Gastos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

8. APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y poseen aprobación de la Junta General de Accionistas.

Montalvo,

Dra. Celina Jarama
CONTADORA