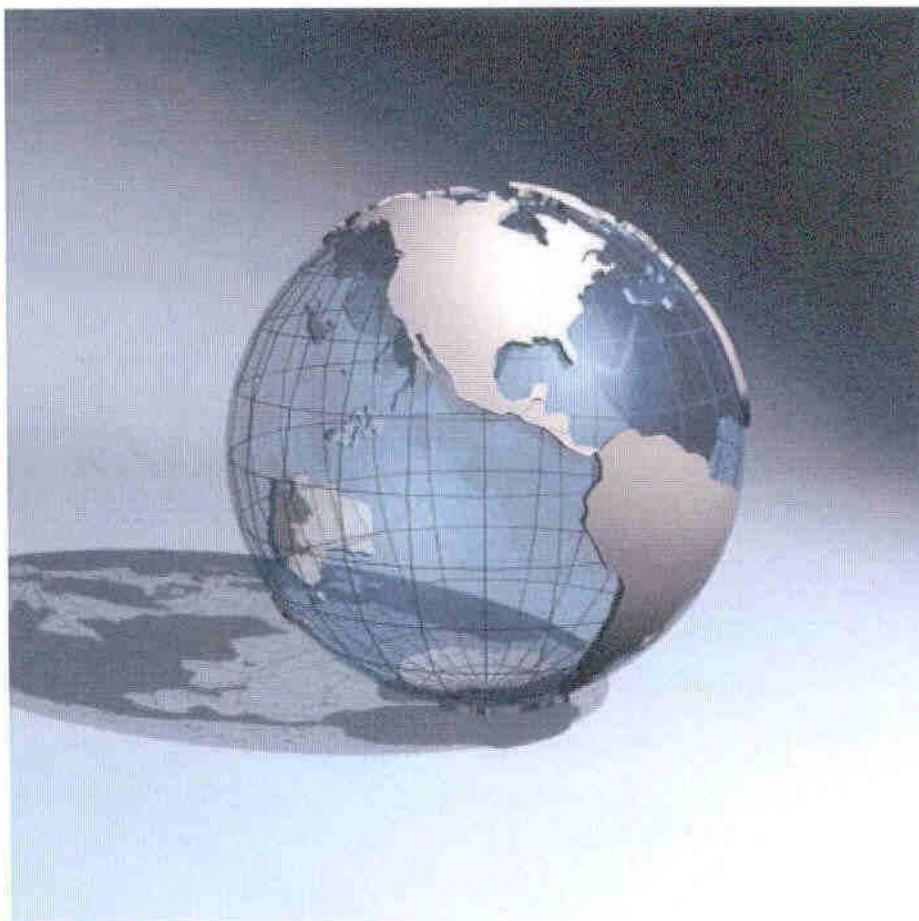


**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**

**Evaluación y Aplicación de Normas del Modelo Contable Global (NIIF)**  
Al 31 de Diciembre del 2013.



**INFORME DE EVALUACIÓN Y APLICACIÓN DE NORMAS DEL  
MODELO CONTABLE GLOBAL (NIIF)**

A los señores Accionistas y Junta de Directores de  
**INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**

Hemos realizado los procedimientos que a continuación se describen, en relación a la evaluación y aplicación de Normas del Modelo Contable Global (NIIF) sobre los Estados Financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.** en concordancia con disposiciones emitidas por los organismos de control.

Certificamos que la documentación legal habilitante, hojas de trabajo y demás información utilizada en este proceso se enmarca en lo establecido por los organismos de control y las Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES (NIIF Para PYMES), y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

Junio 26, 2014.

*Advance*

ADVANCE CONSULTING GROUP S.C.

## **INMOBILIARIA SAN GREGORIO**

### **BALANCE DE SITUACION INICIAL**

(Expresado en US Dólares)

		<b>Diciembre 31,</b>	
		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo		86,640.22	113,319.61
Inversiones Temporales		364,036.40	124,550.24
Cuentas por Cobrar	<b>ANEXO 1</b>	81,460.30	61,147.83
<b>Total activo corriente</b>		<b>532,136.92</b>	<b>299,017.68</b>
Propiedad Planta y Equipo	<b>ANEXO 2</b>	97,158.97	97,158.97
		97,158.97	97,158.97
<b>Total Activo</b>		<b>629,295.89</b>	<b>396,176.65</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas por Pagar	<b>ANEXO 3</b>	454,157.34	251,724.44
Beneficios Sociales		4,410.32	
Obligaciones Fiscales		19,847.81	
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>478,415.47</b>	<b>251,724.44</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>478,415.47</b>	<b>251,724.44</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas:</b>	<b>ANEXO 4</b>		
Capital Social		347.60	347.60
Reserva Legal		163.17	163.17
Reserva Facultativa		-	-
Reserva de Capital			
Resultados del Ejercicios Anteriores		79,154.10	98,028.79
Pérdidas de Ejercicios Anteriores		-	(25,045.89)
Utiidad/Pérdida del Ejercicio		6,428.21	6,171.20
Resultados Acumulados Conversion NIIF		64,787.34	64,787.34
<b>Total Patrimonio de los Accionistas:</b>		<b>150,880.42</b>	<b>144,452.21</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>		<b>629,295.89</b>	<b>396,176.65</b>

## **INMOBILIARIA SAN GREGORIO**

### **ESTADO DE RESULTADOS**

**(Expresado en US Dólares)**

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ventas	321,819.32	277,716.82
Costo de Ventas	-	-
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>321,819.32</b>	<b>277,716.82</b>
<b>Gastos Operacionales:</b>		
Gastos Operacionales	(296,851.84)	(147,306.12)
Total Gastos de Operación	(296,851.84)	(147,306.12)
<b>Utilidad (Perdida) en Operación</b>	<b>24,967.48</b>	<b>130,410.70</b>
<b>Otros Ingresos (Gastos)</b>		
Otros Ingresos	4.13	-
Gastos Financieros	(11,491.80)	(120,799.58)
Total Otros Ingresos y Gastos Neto	(11,487.67)	(120,799.58)
<b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b>13,479.81</b>	<b>9,611.12</b>
15% Participacion Trabajadores	2,021.97	1,441.67
23% Impuesto a la Renta	5,029.63	1,998.25
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>6,428.21</b>	<b>6,171.20</b>

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**(Expresado en US Dólares)**

	Diciembre 31,	
	2013	2012
<b>Capital Social</b>		
Saldo Inicial	347.60	347.60
Saldo Final	347.60	347.60
<b>Reserva Legal</b>		
Saldo Inicial	163.17	163.17
Saldo Final	163.17	163.17
<b>Reserva Facultativa</b>		
Saldo Inicial	-	498.33
Reclasificacion a Resultados Acumulados	-	(498.33)
Saldo Final	-	-
<b>Reserva de Capital</b>		
Saldo Inicial	-	48,584.19
Reclasificacion a Resultados Acumulados	-	(48,584.19)
Saldo Final	-	-
<b>Resultados Acumulados</b>		
Resultados de Ejercicios Anteriores	79,411.11	48,946.27
Pérdidas Acumuladas Años Anteriores	-	(25,045.89)
Reclasificacion Reserva Facultativa	-	498.33
Reclasificacion Reserva de Capital	-	48,584.19
Ajustes con Resultados	(257.01)	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	6,428.21	6,428.21
Saldo Final	85,582.31	79,411.11
<b>Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por primera vez de NIIF</b>		
Saldo Inicial	64,787.34	-
Reserva por revaluacion de terrenos y edificios	-	97,158.97
Ajuste por Recalculo Depreciacion Obras en Cur	-	(32,371.63)
Saldo Final	64,787.34	64,787.34
<b>Total Patrimonio de los Socios</b>	<b>150,880.42</b>	<b>144,709.22</b>

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****(Expresado en US Dólares)**

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Efectivo Recibido de Clientes	301,506.85	205,890.45
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(107,241.75)	(31,900.21)
Otros Ingresos (Gasto) Netos	(4,436.07)	(120,799.58)
	<b>189,829.03</b>	<b>53,190.66</b>
<b>EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSION</b>		
Disminución (Aumento) en Inversiones Corto Plazo	(239,486.16)	-
	<b>(239,486.16)</b>	<b>-</b>
<b>EFFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO</b>		
Disminución (Aumento) en Obligaciones con los Accionistas	22,977.74	-
	<b>22,977.74</b>	<b>-</b>
(Disminución) Aumento del Efectivo	(26,679.39)	53,190.66
Efectivo al Inicio del Año	113,319.61	60,128.95
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>86,640.22</b>	<b>113,319.61</b>

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****(Expresado en US Dólares)**

	Diciembre 31,	
	2013	2012
<b>FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:</b>		
Utilidad Neta del Ejercicio	6,428.21	6,171.20
<b><u>Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:</u></b>		
Provisión para Cuentas Incobrables		-
Depreciación		-
Ajuste de Activos con Resultados		120,169.75
<b>VARIACIONES EN ACTIVOS:</b>		
Disminución (Aumento) en Cuentas Por Cobrar	(3,076.44)	(20,807.92)
Disminución (Aumento) en Otros Activos	(17,236.03)	(51,018.45)
<b>VARIACIONES EN PASIVOS:</b>		
(Disminución) Aumento en Cuentas por Pagar	222,550.00	(15,166.45)
(Disminución) Aumento en Beneficios Sociales	(7,923.92)	6,730.92
(Disminución) Aumento en Obligaciones Fiscales	(17,964.39)	27,911.94
(Disminución) Aumento en Otras cuentas por Pagar	7,051.60	(26,991.16)
<b>EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES</b>	<b>189,829.03</b>	<b>46,999.83</b>

## ANEXO 1

### CUENTAS POR COBRAR

El detalle de la cuenta al 31 de Diciembre del 2013, con saldos ajustados es como sigue:

<b>Cuenta</b>	<b>Valor Expresado en US\$</b>
A) Clientes	28,373.07
B) Préstamos Empleados	550.00
C) Impuestos	52,537.23

#### A) Clientes

Luego de un análisis detallado de cada componente de esta cuenta se ha establecido que los saldos corresponden a clientes reales. Estos importes se mantienen con su valor en libros ya que derivan de las operaciones comerciales habituales de la empresa y tienen su sustento en la facturación, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES estos rubros son normalmente una buena aproximación de su valor razonable por tal razón no se acogió ningún método de valoración recomendados por la SECCION 11 Instrumentos Financieros Básicos.

#### B) Préstamos Empleados

Luego de un análisis detallado de cada componente de esta cuenta se ha establecido que los saldos corresponden a préstamos a trabajadores; estos saldos se encuentran a valor razonable, descontados mes a mes bajo roles de pago. Estos rubros no serán afectados por la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES (NIIF para PYMES).

#### C) Impuestos

Esta cuenta es parte del grupo establecido por la Administración Tributaria para el registro de valores correspondientes a impuestos.

Hay que mencionar que dentro de este grupo de cuentas se generará, por efecto de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pymes (SECCION 29), Impuesto a las Ganancias, un rubro por Impuestos de Activo Diferido; cuenta que reflejará las cantidades de impuestos sobre las ganancias a favor del contribuyente en períodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias

deducibles. En este sentido la Administración Tributaria no ha establecido su reglamentación a fin de saber el tratamiento que deba darse a este rubro.

## **ANEXO 2**

### **PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

El detalle de la cuenta al 31 de Diciembre del 2013, con saldos ajustados es como sigue:

<b>Cuenta</b>	<b>Valor Expresado en US\$</b>
A) Terreno	97,158.97
B) Edificios	76,362.53
C) Instalaciones y Adecuaciones	2,566.30
D) Depreciación Acumulada	(78,928.83)

Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Las erogaciones por reparación se cargan a los resultados del año y los gastos por mejoras son activados. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

## **ANEXO 3**

### **CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de la cuenta al 31 de Diciembre del 2013, con saldos ajustados es como sigue:

<b>Cuenta</b>	<b>Valor Expresado en US\$</b>
A) Cuentas por Pagar	288,580.00
B) Garantía Arriendos	4,000.00
C) Anticipo Clientes	135,444.20
D) Aportes IESS	318.40
E) Beneficios Sociales	2,069.95
F) Cuentas por Pagar Accionistas	26,133.14
G) Impuestos	14,818.18

## **PATRIMONIO**

El detalle de la cuenta al 31 de Diciembre del 2013, con saldos ajustados es como sigue:

<b>Cuenta</b>	<b>Valor Expresado en US\$</b>
A) Capital Social	347.60
B) Reserva Legal	163.17
C) Resultados Acumulados	157,421.25

### **A) Capital Social**

El capital social se encuentra registrado al valor contenido en la escritura de constitución de la compañía.

### **B) Reserva Legal**

Los rubros correspondientes a las reservas están establecidos de acuerdo a la normativa legal vigente. Estas cuentas no son susceptibles de afectación de aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera.

### **C) Resultados Acumulados**

La composición del presente saldo se presenta a continuación:

<b>Descripción</b>	<b>Valor Expresado en US\$</b>
Resultado de Ejercicios Anteriores	79,154.10
Utilidad del Ejercicio	6,428.21
Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de NIIF	64,787.34

- **Resultado de Ejercicios Anteriores**

Son saldos de utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, por tanto este valor no va a tener efecto por aplicación de NIIF PARA PYMES ya que se encuentra a un valor real.

- Utilidad del Ejercicio

Corresponde a la utilidad del ejercicio producto de las operaciones en el campo en el que se desempeña la empresa, por lo cual este valor no va tener efecto por aplicación de NIIF PARA PYMES ya que se encuentra a un valor real.

- Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de NIIF

De conformidad con la resolución N° SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007, del 09 de septiembre del 2011, expedida por el Régimen de Compañías en su Artículo 1, el cual menciona que: "Los saldos acreedores de las cuentas reservas de capital, Reservas por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIF PARA PYMES", deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta resultados acumulados, subcuentas Reservas de Capital; saldos que solamente podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Cabe mencionar que aún están pendientes por realizar ajustes en base a un informe de un profesional para las provisiones por desahucio y jubilación patronal.

  
\_\_\_\_\_  
Mayra Páez  
Contador General