

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de INMOBILIARIA SAVARIA S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA SAVARIA S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Savaria S.A. es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores materiales debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y, haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como la planeación y ejecución de una auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al realizar la valoración de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

ALFALLANA 88-178 Y VIMARTEL

CIBR. 83900 CP. 300 TEL. (592) 2 2288666

DR. CPA MARCO ACOSTA V.

AUDITOR EXTERNO - RUA E 0000

Opinión

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

Asuntos de Énfasis:

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 3 y 15, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que fueron revisados por otros auditores que emitieron una opinión sin salvedades. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) se describen en la Nota 3.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, se emite por separado.



Dr. Marco Acosta V.

Quito, Julio 30, 2013
RUA E - 0468

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.
BALANCE GENERAL
al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

ACTIVOS	NOTAS	2012	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE				
Caja - Bancos	A	72.898	99.479	188.997
Impuestos Temporales		802.201	190.040	930.000
Deudores	B	986.808	974.907	914.838
Otros Cuentas por Cobrar	B	3.937	14.322	14.949
Otros Activos Corrientes		-	566	988
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.865.844	1.379.314	2.139.772
ACTIVO FIJO				
Terminaciones		175.000	175.000	175.000
Depreciaciones		1.073.780	1.073.780	1.073.780
TOTAL DEL ACTIVO FIJO		1.248.780	1.248.780	1.248.780
TOTAL DEL ACTIVO FIJO NETO		107.261	107.261	107.261
TOTAL DEL ACTIVO FIJO NETO		117.521	117.521	117.521
ACTIVO PASIVO				
Impuestos a Largo Plazo	B	117.521	117.521	117.521
Otros Pasivos a Largo Plazo		-	-	-
TOTAL PASIVO		117.521	117.521	117.521
TOTAL ACTIVO		3.232.105	2.745.615	3.406.033

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.
BALANCE GENERAL
al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

PASIVOS Y PATRIMONIO	NOTAS	2012	2011	2010
PASIVO CORRIENTE				
Proveedores	B	45.899	914	-
Administración Tránsito	B	7.814	11.063	16.960
Otros Pasivos Corrientes	B	151.739	142.087	94.850
TOTAL PASIVO CORRIENTE		205.452	164.064	112.810
PASIVO A LARGO PLAZO				
Otros Pasivos a Largo Plazo	B	1.279.219	1.280.407	1.427.819
Pasivos por Impagos Diferidos	B	5.436	5.436	5.436
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO		1,284,655	1,285,843	1,433,255
TOTAL PASIVO		1,490,107	1,449,907	1,546,065
PATRIMONIO				
Capital Pagado	B	1.000	1.000	1.000
Reservas		189.000	189.000	189.000
Reservación		189.000	189.000	189.000
Resultado del Ejercicio 2012		4.001	17.870	9.981
TOTAL PATRIMONIO		377.508	397.870	460.961
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3,232,105	2,745,615	3,406,033

Las notas a los estados financieros de la 1 a la 19 son parte integrante de los mismos.

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

INGRESOS

	2012	2011
Ingresos	218.888	188.192
Otros Ingresos	31.386	3.087
Menos: Costo de Ventas	-	-
UTILIDAD BRUTA	250.274	191.279

GASTOS DE OPERACIÓN:

Gastos de Administración	102.182	79.258
Gastos Financieros	-	-
Depreciación y Amortización	49.209	93.890
Menos: Gastos de Operación	181.491	173.048
UTILIDAD DE OPERACIÓN	68.773	17.931

UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIONES TRABAJADORES E IMPTOS:

	68.773	17.931
--	--------	--------

15% Participación de Trabajadores

+ Gastos no Deducibles	128	7.207
------------------------	-----	-------

Impuesto a la Renta Corriente

	22.877	13.195
--	--------	--------

UTILIDAD DEL EJERCICIO

	75.768	27.529
--	--------	--------

- 10% Impuesto Legal

	-	-
--	---	---

UTILIDAD LIQUIDA

	75.768	27.529
--	--------	--------

Las notas a los estados financieros de la 1 a la 19 son parte integrante de los mismos.


Germán Sánchez
Director


Germán Sánchez
Contador

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.
**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	CAPITAL SOCIAL	APORTE P.V. CAPITALIZACION	RESULTADO APL. C. NRP	RESULTADO ACUMULADO	TOTAL
Saldo a 31 de Diciembre del 2010	1.000	364.595	8.281	153.382	526.258
Útilidad Antes de Impuestos, V. Partes					0
Transferencias			2.188	-10.188	-8.000
Útilidad Neta Ejercicio				37.303	37.303
Saldo a 31 de Diciembre del 2011	1.000	364.595	11.470	180.193	557.258
Útilidad Antes de Impuestos, V. Partes					0
Transferencias			-5.229	2.064	-3.165
Útilidad Neta Ejercicio				76.795	76.795
Saldo a 31 de Diciembre del 2012	1.000	364.595	6.241	256.988	628.824

Las notas a los estados financieros de la 1 a la 19 son parte integrante de los mismos


Dennis Villaseca
Gerente


Patricia Sánchez
Contador

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 - 2012**

HOJA 1

FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES

	2012	2011
Efectivo Recibido por clientes	228.737	124.900
Efectivo pagado a proveedores	-57.660	-21.716
Efectivo pagado en operaciones	0	0
Impuesto a la renta	-25.295	-18.458
Intereses Recibidos	31.390	2.557
Efectivo neto proveniente de operaciones	177.172	86.783

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION

Compra de inversiones permanentes	1.645	-215.432
Compra de inversiones temporales	-342.112	349.910
Efectivo neto proveniente de inversión	-340.467	134.478

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Préstamos a largo plazo	181.191	-333.788
Movimiento neto del Patrimonio	0	0
Dividendos pagados	2.084	0
Efectivo neto proveniente de financiamiento	183.275	-333.788
Aumento neto de caja y equivalente	20.184	-112.527
Caja y equivalente al inicio del año	52.475	165.002
Caja y equivalente al final del año	72.659	52.475

Las notas a los estados financieros de la 1 a la 19 son parte integrante de los mismos


Dennis Villaseca
Gerente


Patricia Sánchez
Contador

**Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
Provisto por las Operaciones**

	2012	2011
Utilidad Neta	76.798	27.108
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		
Ajustes por:		
Depreciación, Amortización	49.299	63.890
Jubilación Patronal Desahucio	0	0
Cambios Netos en Activos y Pasivos Operativos		
± Aumento en Cuentas por Cobrar	8.870	-43.292
± Aumento en Inventarios	0	0
± Aumento en Gastos Anticipados y Otros Activos	10.787	1.705
± Aumento en Cuentas por Pagar	44.981	918
± Aumento en Gastos Acumulados y otras Cuentas por Pagar	-11.236	54.918
± Aumento en Impuesto a la renta	-2.321	-8.263
	81.081	5.966
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones	177.178	86.763

Las notas a los estados financieros de la 1 a la 19 son parte integrante de los mismos


Darío Villalón
Gerente


Patricio Sánchez
Contador