

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
(AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012)

CONTENIDO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ABREVIATURAS USADAS

USD \$	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad

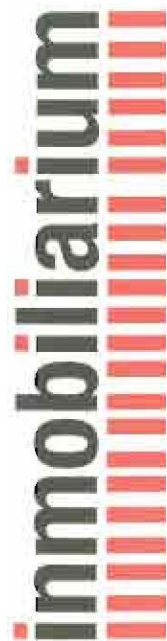
NOTA: Estos Estados Financieros han sido elaborados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, con la información presentada por la compañía al 31 de diciembre de 2012.

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2012
(Expresado en miles U.S. dólares)

	2012
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	
Bancos	55,10
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
Crédito Tributario a Favor de la Empresa I.R.	21,80
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>76,90</u>
ACTIVO NO CORRIENTE	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	
Muebles y Enseres	1.918,99
Depreciación Acumulada Propiedad Planta y Equipo	-1.136,51
ACTIVO INTANGIBLE	
Marcas, Patentes, Derechos de Llaves y Otros Similares	1.100,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>1.882,48</u>
TOTAL ACTIVO	<u>1.959,38</u>
PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
Locales	748,71
Otros Pasivos Financieros	8.438,49
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>9.187,20</u>
PATRIMONIO	
CAPITAL	
Capital	400,00
Resultados Acumulados	-7.435,92
Resultado del Ejercicio	-191,90
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	<u>1.959,38</u>

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de Diciembre de 2012
(Expresado en miles U.S. dólares)

	2012
INGRESOS	
Ingresos Operacionales	0,00
GASTOS	
Gastos Operacionales	191,90
PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO	<u>-191,90</u>



asesoría en bienes raíces
 materiales y acabados de construcción
 automatización de casas

02 281 2560

www.inmobiliarium.com.ec

Pasaje Carrera Paredes N47-56
 y Rafael Ramos, Pent House

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de Diciembre de 2012

(Expresado en miles U.S. dólares)

Saldo al 31 de Diciembre 2011

Resultado Integral Total del Año

CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS POR ADOPCIÓN NIIF	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
400,00	0,00	-7.435,92	0,00	0,00	-7.035,92
				-191,90	-191,90
400,00	0,00	-7.435,92	0,00	-191,90	-7.227,82

02 281 2560

www.inmobiliarium.com.ec

Pasaje Carrera Paredes N47-56
y Rafael Ramos, Pent House

asesoría en bienes raíces
materiales y acabados de construcción
automatización de casas

inmobiliarium

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.

Estado de Flujo de Efectivo

Al 31 de Diciembre de 2012

(Expresado en miles U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-22,02
Efectivo recibido de clientes	-
Efectivo pagado a proveedores	-22,02
Efectivo pagado por gastos de operación	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
Venta de propiedad, planta y equipo	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-
Efectivo provisto de accionistas	-
Pago dividendos	-
EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-22,02
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	76,90
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	54,88

Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación

Utilidad neta	(258,75)
Partidas que no requieren uso de efectivo	
Depreciación	258,75
Provisión Ctas Incobrables	-
Otros Ingresos No Operacionales	-
Redimientos financieros	-
Utilidad conciliada	-
Variaciones en la Ctas Operativas	
Disminución en cuentas por pagar a proveedores	(22,02)
Disminución en nomina empleados	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(22,02)

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía de **INMOBILIARIUM CIA. LTDA.**, fue constituida por escritura pública en Quito capital de la República del Ecuador, el 14 de agosto de 2006 o y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución el 18 de agosto de 2006.

La Compañía se dedica exclusivamente a proporcionar servicios de construcción u obras civiles, sea como contratista o subcontratista, así como carreteras, represas, aeropuertos, helipuertos, muelles, puertos marítimos, edificios, casas, colegios, hospitales, etc.

Durante el ejercicio económico 2012, al igual que el año anterior no efectuó operación alguna; por lo tanto, no se han generado ingresos y gastos operacionales, excepto por las depreciación de los activos fijos que posee la Compañía.

2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF'S.

Declaramos que los estados financieros cumplen con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera No. 1 que trata sobre la adopción de dichas normas por primera vez y las disposiciones establecidas en esta política. Existen algunas exenciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF's las cuales se pueden apreciar.

3. BASES DE ELABORACIÓN

Estos estados financieros constituyen los segundos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad que han sido adoptadas en Ecuador. Hasta el 31 de diciembre del 2012, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), información que sirve para comparar los efectos de implementación. Los efectos de la adopción de las NIIF's y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF's se detallan en cada uno de los estados financieros y en las políticas descritas a continuación.

El inicio del período de transición de NEC's a NIIF's de la Compañía es el 1 de enero de 2012, la Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF's a dicha fecha, el cual constituye el primer estado financiero que será utilizado para fines comparativos según lo establecido en la NIIF 1 y NIC 1, los efectos

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF'S
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

reflejados al inicio del período de transición se afectaron directamente a la cuenta Resultados Acumulados por Aplicación Primera vez de las NIIF. Al final del período de transición de NEC's a NIIF's, es decir al 31 de diciembre de 2012 se obtiene un juego completo de estados financieros lo cual constituye el segundo comparable. La diferencia determinada entre los efectos al inicio y al final del período de transición se afectó al Resultado del Ejercicio.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la Nota 5.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen igualmente en la Nota 5.

4. MONEDA FUNCIONAL

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía

5. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A. Política para presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes.
- Estado de Resultados Integrales.- Los costos y gastos se clasificaron en función de su naturaleza □
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

B. Política tratamiento de ingresos

En función de las disposiciones establecidas en el del Marco Conceptual y la NIC 18, los ingresos son reconocidos considerando el principio de prudencia y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de que se cobre o no.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, considerando cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgada por la Empresa.

Cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

C. Política tratamiento de propiedad, planta y equipo, y activos intangibles.

Medición Inicial

Un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo, entendiendo como tal, a todos aquellos rubros directamente relacionados con el o los activos hasta que se encuentren listos para ser utilizados en la forma prevista por la empresa.

Reconocimiento

Se deberá utilizar los siguientes criterios para el reconocimiento de un activo:

- Todo bien adquirido igual o superior a \$200,00 será capitalizado.
- Aquellos bienes que se adquieran entre \$100,01 y 199,99 será considerado únicamente para el control.
- Las compras de bienes menores a \$100,00 no serán capitalizados ni controlados.
- En el caso de vehículos, maquinarias, terrenos y edificios, se deberá capitalizar en todos los casos independientemente de su valor.

Vidas útiles

Las vidas útiles estimadas y los porcentajes de depreciación a utilizar serán los siguientes:

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Detalle del activo	Vida útil	% de depreciación
Muebles y Euseres	10	10,00%
Equipos de oficina	10	10,00%
Equipos de computación	6	16,67%
Vehículos	10	10,00%
Edificios	40	2,50%
Edificios (Cabañas)	15	6,67
Maquinaria	10	10,00%

Para efectos de la depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo, se utilizará los valores residuales en función de los siguientes porcentajes sobre el costo de activación:

Detalle del activo	%
Equipos de computación	5%
Vehículos	10%
Edificios	30%
Maquinaria	10%

Medición posterior

La Compañía medirá los elementos que compongan la clase de Propiedad, Planta y Equipo, de acuerdo a:

- a. Modelo de Costo para todas las clases de bienes excepto los inmuebles y vehículos :

Costo

(-) Depreciación Acumulada

(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor

(=) Propiedad, Planta y Equipo

- b. Modelo de Revaluación para todos los bienes inmuebles y vehículos:

Valor Razonable (Incluye revaluación)

(-) Depreciación Acumulada

(-) Importe Acumulado de las pérdidas por deterioro del valor

(=) Propiedad, Planta y Equipo

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012



asesoría en bienes raíces
materiales y acabados de construcción
automatización de casas

Depreciación

Cuando se revalúe un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, la Depreciación Acumulada será dada de baja contablemente en su totalidad, de manera que el importe en libros del activo fijo sea equivalente al valor establecido por el Perito en su informe.

El método de depreciación que será utilizado es el de Línea Recta.

D. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconocerá una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

Pasivo contingente: La entidad no debe reconocer contablemente una obligación de carácter contingente. Por el contrario, deberá informar acerca de la obligación en cuestión de los estados financieros, salvo en el caso de que la salida de recursos que incorporen beneficios económicos tenga una probabilidad remota.

Activos contingentes: La entidad no debe reconocer ningún activo contingente. No obstante, cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, el activo correspondiente no es de carácter contingente, y por tanto es apropiado reconocerlo.

Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio: Anualmente la empresa contratará a un actuario matemático calificado por la Superintendencia de Compañías para la valorización de todas las obligaciones de carácter significativo derivadas de los beneficios post-empleo (jubilación patronal) y por terminación (desahucio).

F. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

Impuestos Diferidos

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos deben ser reconocidos como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIF.

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Los pasivos o activos por impuestos diferidos deben ser medidos por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes, o prácticamente terminado el proceso de aprobación, en la fecha del balance.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deberá actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deberá actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

Medición

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que a la fecha del balance hayan sido aprobadas o prácticamente terminado el proceso de aprobación. Los activos y pasivos por impuestos diferidos no deben ser **ajustados**.

Impuesto a la renta corriente

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta para el año 2012 se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera (ver párrafo anterior) y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

G. Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la compañía.

Valor razonable o revalorización como costo atribuido

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 [Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera] la Compañía optó por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus equipos de computación, muebles y enseres, equipos de oficina, vehículos adquiridos a la fecha de transición a las NIIF, es decir el año 2012, mediante la determinación del valor de mercado efectuada por un perito independiente calificado. Los resultados de la valoración fueron presentados en la Nota 10.



CONTADOR GENERAL
TUMIPAMBA PEREZ JUAN CARLOS



GERENTE GENERAL
OLIVO ROLDÁN ALEX MARCELO