

**INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI
INTERNACIONAL CIA. LTDA.**

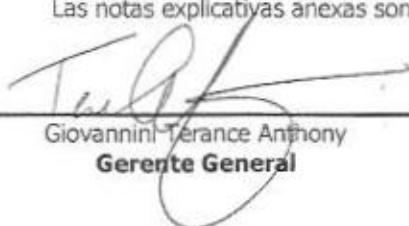
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

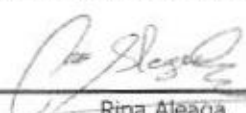
BORRADOR PARA DISCUSIÓN ÚNICAMENTE. El presente documento es de carácter preliminar. Su contenido podría ser modificado como resultado de las informaciones o evidencias que se presenten durante su análisis y discusión con el destinatario. Bajo ninguna circunstancia debe ser utilizado o considerado como documento final. Este borrador no debe ser fotocopiado y deberá ser devuelto en el momento en que se emita el documento final.

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31,		1 de enero
		2012	2011	2011
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	17,162	9,049	21,557
Impuestos corrientes	12	99,808	58,158	53,263
Cuentas por cobrar	7	412,830	549,590	339,941
Inventarios Obras en curso	8	1,625,230	-	-
Otros		-	4,517	-
Total activos corrientes		2,155,030	621,314	414,761
Activos no corrientes				
Propiedad, mobiliario y equipo	9	503,190	324,096	89,263
Total activos no corrientes		503,190	324,096	89,263
Total activos		2,658,220	945,410	504,024
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO				
Pasivos corrientes				
Obligaciones financieras	10	535,553	464,517	-
Cuentas por pagar	11	-	28,274	9,066
Impuestos por pagar	12	727	1,322	936
Gastos acumulados por pagar	13	6,274	6,096	978
Compañías relacionadas		-	250,000	517,967
Otras cuentas por pagar	15	1,349,648	353,171	-
Total pasivos corrientes		1,891,203	1,103,380	528,947
Pasivos no corrientes				
Cuentas por pagar largo plazo	16	759,385	-	-
Total pasivos no corrientes		759,385	-	-
Total pasivos		2,651,588	1,103,380	528,947
Patrimonio				
Capital social	17	400	400	400
Aportes para Futuras Capitalizaciones	17	230,000	-	-
Resultados acumulados	17	(158,370)	(25,323)	-
Resultado del ejercicio	17	(65,398)	(133,047)	(25,323)
Total Patrimonio		6,632	(157,970)	(24,923)
Total Pasivos y Patrimonio		2,658,220	945,410	504,024

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 Giovanni Terance Anthony
Gerente General


 Rina Aleaga
Contadora General

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Para el año que termina el 31 de Diciembre de 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
		2012	2011
Ingresos por ventas	18	174,556	-
Costo de ventas	19	(73,107)	-
Utilidad Bruta		101,449	-
Gastos de administración y comercialización	20	(162,622)	(130,352)
Utilidad antes de impuesto a la renta		(61,173)	(130,352)
Impuesto a la renta	14	(4,225)	(2,695)
Utilidad neta del ejercicio		(65,398)	(133,047)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Giovannini Terance Anthony
Gerente General
Rina Aleaga
Contadora General

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO

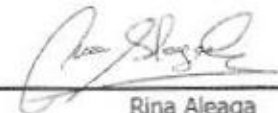
Por el año que termina el 31 de Diciembre de 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Provisto por clientes	1,312,310	139,005
Utilizado en pago a proveedores	(1,746,611)	19,208
Provisto por pago a empleados	(160,361)	(125,234)
Utilizado en pago Impuestos	(46,470)	(7,204)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	(641,132)	25,775
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Flujo utilizado en Inversión en propiedad, planta y equipo (neto)	(181,176)	(234,833)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(181,176)	(234,833)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Flujo provisto por operaciones de crédito	830,421	464,517
Flujo utilizado en pago relacionadas	-	(267,967)
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	830,421	196,550
Aumento (Disminución) neto de efectivo	8,113	(12,508)
Efectivo al principio del año	9,049	21,557
Efectivo al fin del año	17,162	9,049

Las notas explicativas anexas son parte de integrantes de los estados financieros


 Giovanni Terance Anthony
 Gerente General


 Rina Aleaga
 Contadora General

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Para el año que termina el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados					Total
	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados Acumulados	Resultados acumulados de la aplicación de las NIIF por primera vez	Resultado del Ejercicio
Saldo al 1 de enero de 2011	400	-	-	-	-	(25,323)
Transferencia de utilidad a resultados acumulados	-	-	-	(25,323)	-	25,323
Resultado del ejercicio 2011	-	-	-	-	-	(133,047)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	400	-	-	(25,323)	-	(133,047)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(133,047)	-	133,047
Aportes para futuras capitalizaciones	-	230,000	-	-	-	-
Resultado del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	(65,398)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	400	230,000	-	(158,370)	-	(65,398)
						6,632

Las notas explicativas anexas son parte de integrantes de los estados financieros



Giovanni Terance Anthony
Gerente General



Rina Aleaga
Contadora General

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1.	INFORMACIÓN GENERAL	1
2.	RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	1
2.4	Activos y pasivos financieros	2
3	TRANSICIÓN A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)	7
4.	ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS	10
5.	ADMINISTRACIÓN DE LOS RIESGOS	11
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	12
7.	CUENTAS POR COBRAR.....	13
8.	INVENTARIO – OBRAS EN CURSO	13
9.	PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO	15
10.	OBLIGACIONES FINANCIERAS.....	16
11.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	17
12.	IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR	17
13.	GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	17
14.	IMPUESTO A LA RENTA	17
15.	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	20
16.	CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	22
17.	PATRIMONIO	22
18.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	23
19.	COSTOS DE VENTA.....	24
20.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	24
21.	CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFFECTIVO NETO PROVISTO POR (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	24
22.	EVENTOS SUBSECUENTES	25
23.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	25

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Entidad

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA., se constituyó en la República del Ecuador, según escritura pública el 7 de mayo de 2007.

La actividad principal de la Compañía es dedicar sus actividades y capitales a realizar Construcción de viviendas familiares o unifamiliares, construcción de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; el diseño, construcción, urbanización, planificación, supervisión, fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas; la urbanización y comercialización de muebles para oficinas, viviendas y modulares de todo tipo; la construcción mantenimiento, estudio y fiscalización de proyectos eléctricos e hidroeléctricos, de agua potable, alcantarillado, telecomunicaciones, así como obras de ingeniería, de vialidad, electromecánicas, puertos, aeropuertos, la explotación o utilización de frecuencias a través de concesiones otorgadas por el Estado, entre otros.

Como se desprende de la lectura de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 la compañía mantiene un patrimonio negativo por pérdidas recurrentes debido fundamentalmente a ser una empresa en consolidación con volúmenes de operación aún bajos que inciden en la obtención de resultados de operación negativos, por lo tanto requieren de un mayor tiempo para consolidar sus actividades y de esa forma mostrar resultados positivos. Sin embargo se estima que se revierte este resultado a partir del siguiente ejercicio económico cuando se comienza a recibir los ingresos asociados a los proyectos que se encuentran en etapa de ejecución.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía y fueron aprobados por la Junta General de Accionistas.

Para todos los periodos anteriores y hasta el 31 de diciembre de 2011 inclusive, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de la NIIF para PYMES y las exenciones adoptadas para la transición de la NIIF para PYMES se detallan en la Nota 3. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del período 2012.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en Dólares Estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de Presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en Dólares Estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en la siguiente categorías: i) "cuentas por cobrar" y ii) "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos financieros o se contrataron los pasivos. La Compañía define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

a) Cuentas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b) Otros pasivos financieros

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

c) Medición posterior -

- i. **Cuentas por cobrar:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.
- ii. **Otros pasivos financieros:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Inventarios (Obras en curso)

Los desembolsos relacionados con los negocios inmobiliarios se presentan clasificados en el rubro de inventarios. Los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos y desarrollo de proyectos de urbanización.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo el desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.6 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los rubros que componen propiedad, planta y equipo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas de vehículos, mobiliarios y equipos son las siguientes:

Edificios	20 años
Vehículos	5 años

Las ganancias y pérdidas por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

2.7 Deterioro de activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los valores de propiedad, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. 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 de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

2.9 Obligaciones con instituciones financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2.10 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.11 Costo por intereses

Los costos por intereses devengados son reconocidos como parte de los gastos financiero del período en el que se incurren.

2.12 Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.13 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto diferido

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Se reconocen activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y por la compensación a futuro de pérdidas y créditos fiscales no utilizados de periodos anteriores.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos (o cancelar el pasivo por impuestos diferidos), sobre la base de las tasas impositivas vigentes al final del periodo sobre el que se informa.

Se reconoce una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.14 Beneficio a los empleados

2.14.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficio sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a la política internas establecidas por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.15 Reconocimiento de ingresos y costos

2.15.1 Reconocimiento de ingresos

En la medida que el resultado de un proyecto de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en los resultados en proporción al grado de realización del contrato o del proyecto.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato o proyecto de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en los resultados

2.15.2 Costos de venta

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para la venta. Estos costos incluyen principalmente el valor de los terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización. Adicionalmente se incluyen costos por mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria, etc.

2.16 Contratos de construcción

La compañía reconoce los costos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato o proyecto los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato o proyecto como seguros y costos financieros.

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable. En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en los resultados en proporción al grado de realización del contrato.

Los anticipos de obras en construcción son registrados en el rubro de otros pasivos no financieros corrientes y fluctúan entre un 10% y 20% del contrato.

3 TRANSICIÓN A LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)

3.1 Base de la transición a la NIIF para PYMES

Aplicación a la NIIF para PYMES

La Resolución de la Superintendencia de Compañías, No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero de 2011, establece, entre otros temas, que las entidades que posean activos totales inferiores a US\$4,000,000; que registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000,000; y, tengan menos de 200 trabajadores, tomando como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición (periodo de transición: año 2011), serán calificadas como PYMES y por lo tanto aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitida por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), por sus siglas en inglés.

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA., pertenece al tercer grupo de implantación de NIIF, de acuerdo con la resolución No.08.G.DSG.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre de 2008, en consecuencia debe preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF para PYMES en el año 2012, por el cual, los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Hasta el año terminado en 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios de 2012.

La fecha de inicio del periodo de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a dicha fecha.

Estos estados financieros han sido preparados considerando la NIIF para PYMES vigente hasta el 31 de diciembre de 2012.

De acuerdo a la NIIF para PYMES, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de la mencionada norma.

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Proceso de adopción por primera vez de las "NIIF".-

Los estados financieros de la Compañía al 1 de Enero de 2011 y 31 de Diciembre de 2011 fueron preparados y presentados originalmente de conformidad con las "NEC".

Para propósitos comparativos y por requerimientos de la Sección 35, Adopción por Primera vez de las "NIIF PYMES", la "Compañía" procedió a preparar los siguientes estados financieros:

- a) Estado de Situación Financiera de Apertura emitido el 1 de enero del 2011: En este estado financiero se incluye la medición de los efectos de la adopción de las "NIIF PYMES" por primera vez".
- b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2011: En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la Nota 2 denominada "Resumen de las Principales Políticas Contables"

Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción por primera vez.

a) Procedimientos generales

La adopción por primera vez, establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

1. Se efectuó análisis sobre el reconocimiento de todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las "NIIF PYMES".
2. No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las "NIIF PYMES" no lo permiten.
3. Se reclasificaron las partidas de conformidad con la clasificación establecida por las "NIIF PYMES".
4. Se aplicó las "NIIF PYMES" al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

b) Principales modificaciones

La adopción de las "NIIF PYMES" por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones:

1. Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados integral aplicable al balance de transición al 31 de diciembre de 2011.
2. Cambios en las políticas contables y criterios de medición.
3. Corrección de errores contables.
4. Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros.

c) Aplicación NIIF PYMES

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA., y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 serán los primeros estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

La fecha de transición de INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA. es el 1 de enero de 2011, por lo que su fecha de adopción es el 1 de enero de 2012.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

d) Excepciones a la aplicación de las NIIF PYMES

La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF PYMES.

e) Conciliación entre NIIF PYMES y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Ecuador (NEC)

Las siguientes conciliaciones ofrecen la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF PYMES. La primera conciliación proporciona una visión global del impacto sobre el patrimonio neto de la transición al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011. La siguiente conciliación incluye detalles de efecto de la transición respecto del patrimonio neto al 1 de enero de 2012, fecha de adopción de las NIIF.

f) Conciliación Patrimonial al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011:

A continuación incluimos la conciliación patrimonial a la fecha de transición a las "NIIF" (al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011):

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>94,725</u>	<u>225,077</u>
Ajustes:		
1 Reclasificación aportes futuras capitalizaciones	(250,000)	(250,000)
2 Registro de Impuesto a la Renta	(2,695)	-
Subtotal	<u>(252,695)</u>	<u>(250,000)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>(157,970)</u>	<u>(24,923)</u>

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación de estados de resultados integrales:

	Diciembre 31, 2011
Resultados NEC	(130,352)
Ajustes:	
2 Registro de Impuesto a la Renta	(2,695)
Total Ajustes	(2,695)
Resultados NIIF	(133,047)

Resumen de los efectos NIIF a la fecha de transición

1. Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones

A la fecha de los estados financieros de transición se reclasificaron los montos de aportes para futuras capitalizaciones desde el patrimonio a cuentas por pagar a accionistas, considerando que dichos montos no serán capitalizados en el futuro ya que la Administración estima que las cuentas por pagar mencionadas serán canceladas una vez que se concreten y ejecuten los proyectos de construcción actualmente en estudio.

2. Registro de gasto por Impuesto a la Renta

A la fecha de los estados financieros de transición, la administración de la Compañía reconoció el gasto por Impuesto a la Renta de acuerdo a la información declarada en el formulario de pago de impuesto del año 2011 considerando que el anticipo del impuesto fue mayor a la base imponible a la fecha de los estados financieros de transición por un valor de US\$ 2,695.

g) Reclasificaciones en el Estado de Situación Financiera:

Partida NEC	Monto 2010	2011	Total	Reclasificación NIIF
Obras en curso (Proyecto Génova)	339,941	401,585	741,526	Cuentas por cobrar

h) Reclasificaciones en el Estado de Resultados Integrales:

No se realizaron reclasificaciones en el estado de resultados integrales del año de transición.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

4.1 Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de las Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos.

a) *Provisión por deterioro de cuentas por cobrar*

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Administración de la Compañía no considera que debe constituir una provisión por deterioro.

b) *Vida útil y valores residuales de propiedad, planta y equipo*

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambia las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

c) *Impuestos diferidos*

La compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en que son deducibles los activos por impuestos diferidos.

d) *Provisiones*

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de dichas estimaciones.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes pensión se basan en partes en las condiciones actuales del mercado.

5. ADMINISTRACIÓN DE LOS RIESGOS

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado en el curso normal de sus operaciones; sin embargo, la Administración sobre la base de su conocimiento técnico y su experiencia, establece políticas para el control de los riesgos crediticio, de liquidez, tasa de interés y operaciones.

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

a) Marco de Administración de Riesgo

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

b) Riesgo Crediticio

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar de la Compañía.

El riesgo crediticio es controlado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre las necesidades de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos, vencimientos de deudas y dividendos comprometidos) y las fuentes de los mismos (ingresos producto de rescates de valores negociables, del cobro de cuentas de clientes y el financiamiento con entidades financieras). La gestión prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y valores negociables y contar con la disponibilidad de financiamiento en los bancos.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos negocios que desarrolla. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	31 de diciembre		1 de enero
	2012	2011	2011
Bancos locales	17,162	9,049	21,557
Total	17,162	9,049	21,557

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

7. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31 de diciembre</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Otras cuentas por cobrar	412,830	549,590	339,941
Total	412,830	549,590	339,941

Estos saldos se relacionan con montos pendientes de cobro por gastos incurridos por la compañía para el desarrollo del proyecto inmobiliario Génova desarrollado por un tercero relacionado a la administración de la compañía. Su recuperación se realizará a través de reembolsos de gastos a ser emitidos y recuperados en el corto plazo.

Un movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	549,590	339,941	-
Provisiones / Compensaciones	(136,760)	209,649	339,941
Saldo al final	412,830	549,590	339,941

8. INVENTARIO – OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los inventarios – obras en curso incluyen los siguientes valores:

	<u>31 de diciembre</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Obras en curso proyecto Santa Mónica	1,625,230	-	-
Total	1,625,230	-	-

Acumulan costos sobre proyectos inmobiliarios que se encuentra en curso, al 31 de diciembre de 2012.

Dentro de los costos sobre proyectos en curso se encuentran los desembolsos realizados para la adquisición de un terreno para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Santa Mónica para las etapas II, III, IV y V, de acuerdo al siguiente detalle:

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Descripción	US\$	(-) Costo de ventas	Distribución	
			Etapas I	Etapas II, III, IV, V
Terreno	908,721	(49,105)	94,639	764,977
Materiales	385,216	(20,816)	364,401	
Honorarios	42,864	(2,316)	40,548	
Permisos	4,276	(231)	4,045	
Servicios subcontratados	319,603	(17,270)	302,333	
Movimiento de tierras	2,000	(108)	1,892	
Arriendos	18,000	(973)	17,027	
Otros	17,657	(954)	16,702	
Total	1,698,337	(91,773)	841,587	764,977
Total construcción en curso				1,606,564

Una descripción del terreno es la siguiente:

Costo total	908,721
Área total m2	18,174
Costo por m2	50

Descripción	m2	Costo
Etapas I	2,875	143,744
Etapas II	2,875	143,744
Etapas III	2,875	143,744
Etapas IV	2,875	143,744
Etapas V	2,875	143,744
Área recreativa	3,799	190,001
Total	18,174	908,721

Los proyectos inmobiliarios en construcción a la fecha del cierre de los estados financieros (31 de diciembre de 2012) son los siguientes:

Santa Mónica

- Ubicación** El Conjunto Habitacional Santa Mónica se ubica en la calle 23 de Abril y Av. García Moreno en la entrada de Llano Grande, parroquia Calderón, Quito.
- Descripción** **El proyecto se divide** en cinco etapas de construcción con un total de 188 unidades de vivienda, 13 locales comerciales y 280 estacionamientos.
- **La primera etapa** consiste en 40 unidades de vivienda y 13 locales comerciales, la cual actualmente se encuentra construida.
 - **La segunda etapa** consiste en 42 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios que se encuentra en un avance de 10% en relación a la etapa correspondiente. La cual se inició su construcción en el mes de julio del presente año.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- **La tercera etapa** consiste en 32 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. El inicio de la construcción de esta etapa se estima comenzar a finales del 2014.
- **La cuarta etapa** consiste en 40 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. La construcción de esta etapa se planifica realizar a mediados del 2016.
- **La quinta etapa** consiste en 34 unidades de vivienda de dos y tres dormitorios. Para la construcción y culminación del proceso constructivo se lo estima realizar en el año 2018.

El terreno en el que se desarrolla el proyecto, pertenece a la Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional, Cía. Ltda., y tiene un área de 18.174,42 m² y rodea más de 3.800 m² de área verde recreativa. Cada etapa de construcción le corresponderá una área alrededor de **2874.88** m². Tomando en cuenta que a cada etapa de construcción le corresponde un 20 %. Cada una respectivamente la cual está incluido las áreas de parqueaderos y espacios comunales, sin considerar el área recreativa que es independiente de las áreas de construcción.

Avance de construcción en etapa I

- Área de parqueaderos culminada en un 100%.
- Área de tableros de medidores y servicio eléctrico en un 100%
- Departamentos y Locales Comerciales completamente terminados.
- Áreas Recreativas en proceso constructivo con un avance del 30% del total del proyecto.
- Servicio de Garita, Oficina Administrativa y Cuarto de Basura terminado.
- Sistema de Contra Incendios compartida I – II Etapa
- Cisterna de Agua Potable y Contra Incendios terminada en un 80 %

Avance de construcción en etapa II

Movimiento de Tierras – Preliminares y Cimentación se tiene en un porcentaje de 20%

9. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

La composición para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada es el siguiente:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Terrenos	Edificios	Obras en curso	Vehículos	Total
Costo					
Saldo al 31 de diciembre de 2010	-	-	89,263	-	89,263
Adiciones	191,936	-	42,897	-	234,833
Saldo al 31 de diciembre de 2011	191,936	-	132,160	-	324,096
Depreciación acumulada					
Saldo al 31 de diciembre de 2010	-	-	-	-	-
Gasto depreciación del año	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	-	-	-	-	-
Neto	191,936	-	132,160	-	324,096

	Terrenos	Edificios	Obras en curso	Vehículos	Total
Costo					
Saldo al 31 de diciembre de 2011	191,936	-	132,160	-	324,096
Adiciones	-	-	131,176	50,000	181,176
Reclasificaciones	-	263,336	(263,336)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	191,936	263,336	-	50,000	505,272
Depreciación acumulada					
Saldo al 31 de diciembre de 2011	-	-	-	-	-
Gasto depreciación del año	-	-	-	(2,082)	(2,082)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	-	-	(2,082)	(2,082)
Neto	191,936	263,336	-	47,918	503,190

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>31 de diciembre</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de enero</u> <u>2011</u>
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	-	464,517	-
Banco del Pichincha	535,553	-	-
Total	<u>535,553</u>	<u>464,517</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2011 la compañía mantenía vigente las siguientes obligaciones bancarias:

Fecha inicio	Tasa interés	Vencimiento	Monto	Abonos	Saldo
14/10/2011	7.72%	07/11/2012	250,000	3,217	246,783
02/05/2011	8%	23/10/2012	230,000	12,266	217,734
Total			480,000	15,483	464,517

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores Locales	-	28,274
Total	-	28,274

12. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR

Impuestos activo.-

	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
IVA en Compras	93,858	54,208
Retención en la fuente	5,950	3,950
Total	99,808	58,158

Impuestos pasivo.-

	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones IVA por pagar	173	360
Retenciones IR por pagar	554	962
Total	727	1,322

13. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios sociales	3,353	3,553
Obligaciones con el IESS	2,921	2,543
Total	6,274	6,096

14. IMPUESTO A LA RENTA

14.1 Impuesto a la renta reconocido en el resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2012 y 2011 se compone de la siguiente manera:

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto corriente sobre los beneficios del año	4,225	2,695
Total impuesto corriente	4,225	2,695

14.2 Conciliación del resultado contable – tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2012 y 2011 fueron los siguientes:

	2012	2011
Resultado según estados financieros NIIF	(61,174)	(133,047)
Efecto NIIF fecha transición	-	2,695
Utilidad para efectos impositivos (fecha transición)	(61,174)	(130,352)
Participación trabajadores	-	-
Gastos no deducibles	-	-
Otras deducciones	-	-
Utilidad gravable	(61,174)	(130,352)
Total impuesto causado	-	-
Anticipo año corriente	4,225	2,695
Total impuesto causado	4,225	2,695

A partir de 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Sucursal en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará el 50% restante de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Sucursal en el año anterior.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Impuesto a la renta causado	4,225	2,695
Menos		
Anticipos pagados	(4,225)	(2,023)
Retenciones ejercicio actual	-	(672)
Impuesto corriente a pagar	-	-

14.3 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	Al 31 de diciembre	
	2012	2011
Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta	(61,174)	(130,352)
Impuesto a la renta	4,225	2,695
Tasa efectiva del impuesto a la renta	6.91%	2.07%

14.4 Reformas tributarias

En el Suplemento del Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- **Cálculo del impuesto a la renta-**

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

- **Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)-**

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

• **Impuestos ambientales-**

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

• **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las explotaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31 de diciembre</u>	<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Santa Mónica	686,200	353,171
Mendocino	663,448	-
Total	1,349,648	353,171

Dentro de las cuentas por pagar se encuentran anticipos entregados por los clientes para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, a continuación se presenta el detalle:

Proyecto Santa Mónica

			<u>Diciembre</u>	<u>Diciembre</u>			
			<u>2011</u>	<u>2012</u>			
				<u>(-)</u>			
	<u>Local</u>	<u>Dpto.</u>	<u>Valor</u>	<u>US\$</u>	<u>Abonos</u>	<u>Cruce con facturación</u>	<u>US\$</u>
Julio Acosta		141	44,746	2,822	3,000	-	5,822
Rina Aleaga		104	53,408	1,000	5,100	-	6,100
Diana Andrade		70	41,911	6,514	635	-	7,149
Janeth Benavides		37	37,278	7,420	22,332	(29,752)	-

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Proyecto Santa Mónica

	Local	Dpto.	Valor	Diciembre 2011	Diciembre 2012		US\$	%
				US\$	Abonos	(-) Cruce con facturación		
Nancy Benavides	9	36	60,138	14,423	35,169	(44,804)	4,788	82%
Franklin Caiza		50	48,067	2,886	2,406	-	5,292	11%
Jairo Cárdenas		95	47,729	10,589	8,463	-	19,052	40%
Julián Cárdenas		91	37,346	8,128	-	-	8,128	22%
Luis Carmona		69	47,203	4,720	3,000	-	7,720	16%
Claudia Carrión		84	48,067	4,025	2,581	-	6,606	14%
Fernando Castillo		32	35,015	3,145	1,005	-	4,150	12%
Fausto Córdor		89	49,718	5,572	3,000	-	8,572	17%
Magdalena Correa	1		25,400	12,507	-	-	12,507	49%
Pedro Costales		35	43,450	4,345	-	-	4,345	10%
Ma.de Lourdes Dávalos		100	53,408	6,553	3,560	-	10,113	19%
Marcia Echeverría		66	47,203	2,962	317	-	3,279	7%
Laura González		19	26,883	12,624	4,485	-	17,109	64%
Graciela Granda		77	47,203	6,325	2,405	-	8,730	18%
Carmita Gualavisi		82	53,408	1,000	-	-	1,000	2%
Elizabeth Guzmán		10	59,400	8,545	26,229	-	34,774	59%
Steve Jara		81	49,718	5,395	-	-	5,395	11%
Dolly Llanos		83	49,718	14,700	1,800	-	16,500	33%
Milton Manangon		34	37,800	3,780	1,450	-	5,230	14%
Rubén Morales		31	29,800	645	-	-	645	2%
Sara Morales		28	34,655	8,903	19,236	-	28,139	81%
Rudy Notoche		25	29,870	7,875	11,139	-	19,014	64%
Diego Orbea		105	49,718	1,000	7,104	-	8,104	16%
Ligia Ortiz		9	60,880	5,295	14,903	-	20,198	33%
Luis Osorio		4	59,400	8,200	-	-	8,200	14%
Héctor Panchi			53,846	19,277	8,908	-	28,185	52%
Oswaldo Peñafiel		18	59,750	17,925	30,000	-	47,925	80%
Alejandro Pillajo		97	49,718	3,800	2,000	-	5,800	12%
Doris Pillajo	8	21	71,321	8,720	13,700	-	22,420	31%
Luis Pozo	13		25,000	29,500	-	-	29,500	118%
Juan Carlos Proaño		85	49,718	1,847	1,603	-	3,450	7%
Santiago Proaño		87	49,718	4,845	3,900	-	8,745	18%
Dolores Quimbaila		12	26,883	8,020	3,600	-	11,620	43%
Teresa Rea		73	47,202	1,500	1,350	-	2,850	6%
Rodrigo Realpe		20	28,416	1,170	-	-	1,170	4%
Tomas Rendón		33	71,718	10,500	-	-	10,500	15%
Alex Rodríguez	5	13	105,788	9,443	-	-	9,443	9%
Juan Rodríguez		14	55,834	5,000	800	-	5,800	10%
Edgar Rojas		5	29,817	1,328	1,843	-	3,171	11%
Milton Rojas		26	29,800	1,900	450	-	2,350	8%
Roberto Romero/ Luis Pozo		12	26,883	5,000	-	-	5,000	19%
Nixon Santillan	11		20,301	2,020	-	-	2,020	10%
José Simbaña			53,846	7,360	128	-	7,488	14%
Julia Sumba		71	41,000	7,445	-	-	7,445	18%
Martin Vasco		67	47,203	5,425	1,265	-	6,690	14%
Ángel Villacrés		38	41,420	5,164	3,215	-	8,379	20%
Cristina Villarreal		103	48,225	2,344	367	-	2,711	6%
Amanda Yandun		79	44,746	2,489	-	-	2,489	6%
David Yáñez	10	23	86,638	9,251	4,348	-	13,599	16%
Joao Abadia		72	37,200	-	4,000	-	4,000	11%
Olga Ayala		30A	30,442	-	5,000	-	5,000	16%

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Proyecto Santa Mónica

	Local	Dpto.	Valor	Diciembre 2011	Diciembre 2012			%
				US\$	Abonos	(-) Cruce con facturación	US\$	
Christian Barriga		78	57,900		17,104	-	17,104	30%
Olga Benalcázar		92	57,000		4,600	-	4,600	8%
Estrella Wilson		88	53,408		9,500	-	9,500	18%
María Fernanda Gómez		29	63,000		23,000	-	23,000	37%
Tanya Jarrin		86	57,000		2,200	-	2,200	4%
Holguer Núñez		32	39,725		30,104	-	30,104	76%
Segundo Ríos		35	38,178		4,881	-	4,881	13%
Fabián Rojas		11	29,887		18,000	-	18,000	60%
Edwin Tufiño		39	43,683		29,601	-	29,601	68%
Lorena Tufiño		94	57,000		2,800	-	2,800	5%
Total			2,274,033	353,171	407,585	(74,556)	686,200	

Proyecto Mendocino

	Local	Diciembre 2012		Abonos	%
		Departamento	Valor		
			Departamento		
Castro Alejandro		602	45,000	45,000	100%
Díaz Isabel Leonor		402	79,000	15,245	19%
Garcés León Paulina		104	104,000	52,400	50%
Fernández Roxana		401	103,000	24,145	23%
Platonof Vladimiro		105	125,000	19,300	15%
Solano Holger		405	159,924	111,210	70%
Terán Yolanda		505	150,000	32,000	21%
Tinoco Vicente		304	92,500	20,958	23%
Vera Sergia		305	168,500	112,400	67%
Cárdena Jairo Mendocino		604	90,000	38,245	42%
Bitahed Soluciones Informáticas		303	63,500	50,000	79%
Ashcraft Brad		103	178,428	90,403	51%
Aguilar Gustavo		302	52,000	52,143	100%
Total			1,410,852	663,448	

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Dentro de las cuentas por pagar a largo plazo se encuentra el pasivo generado por la compra de terrenos ubicados en el sector de Llano grande en la ciudad de Quito en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario Santa Mónica, esta cuenta será cancelada una vez terminado el proyecto mediante la entrega de dos departamentos.

17. PATRIMONIO

a) Capital Social

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El Capital suscrito de la Compañía es de US\$400 y está repartido en 400 participaciones sociales con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

b) Reserva Legal

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Compañías, se debe tomar de la utilidad anual de la empresa al menos el 5% para apropiar la reserva legal hasta que la misma alcance el 50% del capital social.

c) Resultados Acumulados de la Aplicación de las NIIF por Primera Vez

Los ajustes provenientes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes que se registran en la cuenta de resultados acumulados, subcuenta "Resultados de la Aplicación de las NIIF por Primera vez", que generaron un saldo deudor que podrán mantenerse en resultados acumulados o se compensarán con la reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disponibilidad de los accionistas.

d) Resultados Acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados o se compensan con la reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disponibilidad de los accionistas.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El siguiente es un detalle de los ingresos provenientes de las operaciones de la compañía:

	<u>2012</u>	<u>31 de diciembre</u>	<u>2011</u>
Servicios con tarifa 12%	100,000		-
Venta de bienes inmuebles	74,556		-
Total	174,556		-

Ingresos por servicios

Estos ingresos se originan por servicios prestados para remodelación de oficinas, subcontratación de servicios, etc.

Ingresos por venta de inmuebles

El ingreso por venta de bienes inmuebles por US\$74,556 corresponde a la venta de los departamento No. 36 y 37 del proyecto inmobiliario Santa Mónica.

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los departamentos fueron entregados según acta de entrega recepción firmados con fecha 4 de abril del año 2012, se encuentran pendiente la elaboración de las escrituras de compra y venta. Sin embargo, los derechos y riesgos fueron transferidos al beneficiario en la fecha de la firma del acta.

19. COSTOS DE VENTA

El siguiente es un detalle de los costos de venta incurridos por el año 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>
Costos proyecto Santa Mónica	73,107	-
Total	73,107	-

Incluye costos de venta por la realización de los departamentos 36 y 37 del proyecto Santa Mónica.

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El siguiente es un detalle de los gastos de administración y comercialización incurridos por el año 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2011</u>
Sueldos	122,008	101,495
Beneficios sociales	38,531	28,857
Depreciación	2,083	-
Total	162,622	130,352

21. CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Un resumen de la conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.

**Notas a los Estados Financieros
Para el año terminado el 31 de Diciembre de 2012**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Diciembre 31,	
		2012	2011
Pérdida del ejercicio	Nota	(65,398)	(133,047)
Partidas de conciliación entre la pérdida antes de participación trabajadores e impuesto a la renta y los flujos de efectivo netos (utilizado en) provisto por actividades de operación			
Depreciación	9	2,082	-
Gasto Impuesto a la Renta	14	4,225	2,695
Cambios netos en el capital de trabajo			
Documentos y cuentas por cobrar		141,277	(214,166)
Inventarios en curso		(1,625,230)	-
Impuestos		(46,470)	(7,204)
Cuentas por pagar		948,203	372,379
Pasivos acumulados		178	5,118
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		(641,132)	25,775

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de mayo del 2013) 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.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 29 de 2013, fueron presentados y aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones en la misma fecha.