INMOBILIARIA FI-112 S.A.

Estados financieros auditados

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

Ejecutor RM
15-5-2012

INMOBILIARIA FI-112 S.A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010

Importe en US Dólares [US$] salvo otra indicación

Contenido

Estados Financieros 1

Opinión del Auditor Independiente 1

Balances Generales 3

Estados de Resultados 4

Estados de Cambios en el Patrimonio 5

Estados de Flujos de Efectivo 6

Notas a los Estados Financieros 7

- Nota 1 - Descripción de Actividades 7
- Nota 2 - Principales políticas contables 7
  - Base de presentación 7
  - Moneda funcional 8
  - Efectivo en caja y bancos 8
  - Pagos anticipados 8
  - Propiedades y equipo 8
  - Impuestos por pagar 9
  - Reserva legal 9
  - Reserva facultativa 9
  - Reserva de capital 9
  - Reconocimiento de ingresos 9
  - Reconocimiento de los costos y gastos 9
  - Provisión para impuesto a la renta 9
  - Uso de estimaciones 10
- Nota 3- Cuentas por cobrar 10
- Nota 4 - Pagos anticipados 10
  - Seguros pagados por anticipado 10
  - Impuesto a la renta 11
  - 12% IVA 11
- Nota 5.- Propiedades y equipos, neto 11

Nota 6 - Inversiones neto 13
Notas 7 - Cuentas por pagar relacionadas..... 13
Nota 8 – Pasivos acumulados 13
Nota 9 - Obligaciones a largo plazo 13
Nota 10 - Patrimonio neto..... 14
Nota 11 – Ingresos por arriendo y venta de terrenos 14
Nota 12 – Costos de operación 15
Nota 13 - Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 15
Nota 14 - Evento subsecuente..... 17

Abreviaturas usadas

ASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (siglas en Inglés)
IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera (siglas en Inglés)
CINIIF	Comité de Interpretaciones de las NIIF (SIC por sus siglas en Inglés)
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
US$	Dólares de Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades

Opinión del Auditor Independiente

A los Accionistas y Directores
de: **Inmobiliaria FI-112 S.A.**

Introducción:

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria FI-112 S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de Inmobiliaria FI-112 S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre éstos estados financieros basada en nuestras auditorias. Efectuamos nuestras auditorias de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

   Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia

de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Inmobiliaria FI-112 S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en ésta fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

5. Este informe se emite únicamente para información y uso de los accionistas y directores de Inmobiliaria FI-112 S.A., y para su presentación a la Superintendencia de Compañías del Ecuador y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

CPA. Ángel Preciado Q.
Auditor
SC-RNAE-2 No. 510

Guayaquil – Ecuador
Mayo 15, 2012

INMOBILIARIA FI-112 S.A.

Balances Generales

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

(Importes en US Dólares [US$] salvo otra indicación)

ACTIVOS	Nota	2011	2010
Activos corrientes:			
Efectivo en caja y bancos		14.787	91.735
Cuentas por cobrar	**3**	52.731	4.557
Existencias		-	-
Pagos anticipados	**4**	83.829	56.246
Total activos corrientes		151.347	152.538
Activos no corrientes			
Propiedades y equipo	**5**	1.404.175	1.252.572
Inversiones, neto	**6**	116.798	116.039
Total activos		1.672.320	1.521.149

PASIVO Y PATRIMONIO NETO

PASIVO	Nota	2011	2010
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar relacionadas	**7**	907.678	646.626
Pasivos acumulados	**8**	28.251	28.321
Impuestos por pagar		66	236
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	**9**	237.183	101.229
Total pasivos corrientes		1.173.178	776.412
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones a largo plazo	**9**	544.161	897.541
Total Pasivos		1.717.339	1.673.953
PATRIMONIO NETO			
Capital social	**10**	2.000	2.000
Aporte para aumento de capital	**10**	85.000	85.000
Reservas	**2 y 10**	52.273	52.273
Utilidades retenidas (déficit acumulado)		(184.293)	(292.077)
Total patrimonio neto		(45.019)	(152.803)
Total pasivo y patrimonio neto		1.672.320	1.521.150

Sra. Ana María Jiménez Díaz de Amador
Representante Legal

Econ. José Chaglia Avecilla
Contador
Reg. 8528

Las notas en las páginas 7 al 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FI-112 S.A.

Estados de Resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010

(Importes en US Dólares [US$] salvo otra indicación)

	Nota	2011	2010
Ingresos por arriendo y venta de terrenos	**11**	138.824	123.841
Costos de operación	**12**	(119.082)	(56.376)
Beneficio bruto		19.742	67.465
Gastos de administracióm		(44.929)	(47.683)
Depreciaciones y amortizaciones	**5**	(126.667)	(79.894)
Otros ingresos, neto		789	353
Total gastos operacionales		(170.807)	(127.224)
Utilidad (pérdida) operacional		(151.065)	(59.759)
Gastos por intereses		(76.887)	(95.867)
Ingresos financieros		43.659	585
Utilidad (pérdida) neta		(184.293)	(155.041)

Sra. Ana María Jiménez Díaz de Amador
Representante Legal

Econ. José Chaglia Avecilla
Contador
Reg. 8528

INMOBILIARIA FI-112 S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010

(Importes en US Dólares [US$] salvo otra indicación)

	Capital Social	Aporte para aumento de capital	Reservas				Utilidades retenidas (déficit acumulado)	Total
			Legal	Facultativa	de Capital	Total		
Saldos al 31 de diciembre del 2009	2.000	-	1.082	541	50.650	52.273	(137.035)	(82.762)
Aporte de accionistas	-	85.000	-	-	-	-	-	85.000
Resultado del ejercicio	-		-	-	-	-	(155.041)	(155.041)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	2.000	85.000	1.082	541	50.650	52.273	(292.077)	(152.803)
Absorción de pérdida por accionistas	-	-	-	-	-	-	292.077	292.077
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(184.293)	(184.293)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	**2.000**	**85.000**	**1.082**	**541**	**50.650**	**52.273**	**(184.293)**	**(45.019)**

Sra. Ana María Jiménez Díaz de Amador
Representante Legal

Econ. José Chaglia Avecilla
Contador
Reg. 8528

Las notas en las páginas 7 al 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FI-112 S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010

(Importes en US Dólares [US$] salvo otra indicación)

Flujo de Efectivo de Actividades de Operación:	**2011**	**2010**
Pérdida neta	(184.293)	(155.041)
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con los fondos netos provenientes de actividades de operación:		
Depreciaciones	126.667	79.894
Activos dados de baja	38.083	175.520
Cambios en activos y pasivos:		
(Aumento) Disminución		
Cambios en cuentas por cobrar	(48.174)	221.619
Cambios en gastos anticipados	(27.584)	(9.277)
Aumento (Disminución)		
Cambios en cuentas por pagar	261.052	646.407
Cambios en pasivos acumulados	(70)	(5.445)
Cambios en impuestos por pagar	(169)	208
Total ajustes	349.805	1.108.926
Efectivo neto proveniente de operaciiones	**165.513**	**953.884**
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión		
Adquisición de activos fijos	(316.353)	(852.485)
Adiciones a inversiones	(759)	(98.185)
Efectivo usado en actividades de inversión	**(317.112)**	**(950.670)**
Flujo de Efectivo de Actividades Financieras		
Aporte de accionistas	-	85.000
Absorción de pérdidas	292.077	-
Obligaciones a largo plazo	(217.427)	(1.230)
Efectivo netoproveniente de actividades financieras	**74.650**	**83.770**
Incremento de efectivo y equivalente de efectivo	(76.949)	86.984
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	91.736	4.752
Efectivo y equivalente de efectivo al final de año	**14.787**	**91.736**

Sra. Ana María Jiménez Díaz de Amador
Representante Legal

Econ. José Chaglia Avecilla
Contador
Reg. 8528

Las notas en las páginas 7 al 17 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA FI-112 S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010

(Importes en US Dólares [US$] salvo otra indicación)

Nota 1- Descripción de Actividades

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1981 y su actividad de acuerdo con su objeto social es la adquisición y beneficio de bienes raíces urbanos y rurales. Sus principales ingresos provienen del arrendamiento de edificios de oficinas y parqueos.

Nota 2- Principales políticas contables

Base de presentación

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos y aprobadas por la Superintendencia de Compañías. Dichas normas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), sin embargo al 1 de enero del 2012, los mismos serán ajustados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía debe aplicar obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1 del año 2012, teniendo como período de transición el año 2011.

El 23 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, mediante la cual se estableció un instructivo complementario destinado para la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos), Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 del 2011 (Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 del 2011 (Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles.

Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

Efectivo en caja y bancos

Representa el efectivo disponible y saldos en bancos locales.

Pagos anticipados

Representan principalmente pagos por primas de seguros que son amortizados durante el período de vigencia de las mismas, retenciones de impuesto a la renta efectuado por clientes para ser compensados con el impuesto que se cause al cierre del ejercicio económico corr3espondiente y crédito tributario de impuesto al valor agregado que surge de un mayor impuesto pagado en la adquisición de bienes y servicios sobre el impuesto recaudado en las ventas facturadas con este impuesto.

Propiedades y equipo

Están registradas al costo histórico, menos depreciación. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. Al vender o retirar las propiedades y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

La depreciación se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos. La depreciación anual se reconoce como costo de operación para aquellos activos arrendados y como gasto para propiedades en uso de la compañía y se calcula considerando las siguientes vidas útiles estimadas para los diversos rubros:

Activos	Vida útil
Edificios	20
Muebles y equipo de oficina	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5
Bote	5

Impuestos por pagar

Representan principalmente las retenciones de impuestos a cancelar a la administración tributaria, los cuales son liquidados mensualmente según las disposiciones establecidas por el SRI.

Reserva legal

La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Reserva de capital

Representa la reserva por revalorización del patrimonio y la reexpresión monetaria transferida a esta cuenta según lo dispuesto en la NEC No. 17

Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido mensualmente en base a las facturas emitidas de acuerdo con los contratos de arriendo.

Reconocimiento de los costos y gastos

El costo de venta y los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen. Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

Provisión para impuesto a la renta

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta será del 24% sobre las utilidades gravables (14% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente)

Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se

aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros

Nota 3- Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente:

	2011	2010
Cuentas por cobrar clientes	105	4.557
Anticipo a proveedores	52.626	-
Total	52.731	4.557

Anticipos a proveedores.- Al 31 de diciembre del 2011 corresponden principalmente a importes entregados a la Corporación Celeste para construcción de vivienda. Los mencionados valores no generan intereses y son liquidados cuando los bienes y servicios adquiridos son recibidos por la Compañía.

Nota 4- Pagos anticipados

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, un detalle es el siguiente

	2011	2010
Seguro pagado por anticipado	14.543	12.745
Impuesto a la renta	46.497	36.090
12% IVA	22.789	7.411
Total	83.829	56.246

Seguros pagados por anticipado

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, representa principalmente el costo de las primas de seguro por devengar, contratadas principalmente con Seguros Bolívar, las cuales son liquidadas en razón de su fecha de vencimiento. Al 31 de diciembre del 2011, Inmobiliaria FI-112 S.A. ha contratado pólizas de seguro para las propiedades y equipos con coberturas hasta por un US$ 1.075.784 (US$. 908.2691 en el año 2010). En opinión de la Gerencia, las políticas de seguros implementadas para cubrir el riesgo de eventuales pérdidas por siniestros considerados en la pólizas de seguros son razonable considerando el tipo de activos que posee la Compañía.

Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está representado por las retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuadas por los clientes de la compañía al momento del pago o crédito en cuenta. El saldo actual de las retenciones representa un crédito tributario cuya historia es como sigue:

	Valor
Saldo a enero 1 del 2008	
Retenciones en la fuente del periodo	10.440
Anticipo de impuesto a la renta	3.780
Saldo a diciembre 31 del 2008	14.219
Retenciones en la fuente del periodo	10.368
Anticipo de impuesto a la renta	5.201
Aplicación al Impuesto a la renta	(3.607)
Saldo a diciembre 31 del 2009	26.182
Retenciones en la fuente del periodo	9.907
Saldo a diciembre 31 del 2010	36.090
Retenciones en la fuente del periodo	10.407
Saldo a diciembre 31 del 2011	46.497

De acuerdo con la LRTI, en caso de que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado, se podrá solicitar la devolución como pago indebido o utilizar directamente como crédito tributario de impuesto a la renta en periodos futuros de hasta tres años contados desde la fecha de la declaración de las retenciones en la fuente.

12% IVA

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está representado por el valor neto entre el IVA pagado en compras de bienes y servicios y el IVA cobrado en las facturas de ventas efectuadas por la compañía las cuales son liquidados en forma mensual según las disposiciones establecidas por el SRI. Durante estos periodos este impuesto fue como sigue:

	2011	2010
Saldo al inicio	7.411	7.224
Impuesto causado en compras	21.252	8.262
Impuesto causado en ventas	(15.689)	(14.883)
Retenciones efectuadas de clientes	9.816	6.808
Saldo final	22.789	7.411

Nota 5.- Propiedades y equipos, neto

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de activos fijos, neto fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del periodo	1.252.572	655.500
Adiciones	316.353	852.485
Depreciaciones	(126.667)	(79.894)
Ventas, transferencias y/o retiros	(38.083)	(175.520)
Saldo al final del periodo	1.404.175	1.252.572

Adiciones.- Al 31 de diciembre del 2011, representan principalmente adquisición terrenos por US$ 82,757, vehículos por US$ 61,000, reparaciones y adecuaciones de vehículos por US$ 56,648 y botes por US$ 106,132. (Inmuebles por US$. 622,215, vehículos por US$ 79,995 y botes por US$ 111,012 en el año 2010).

Ventas y/o bajas.- Representan diversas propiedades, y equipos que cumplieron su vida útil esperada y que fueron dispuestas por la administración.

Un detalle de estos movimientos de propiedades y equipo es como sigue:

2011	Saldos al inicio	Adiciones	Ventas y/o bajas	Reclasifi-caciones	Saldos al final
Terrenos	94.813	82.757	(8.083)	36.941	206.428
Edificios	926.565	-	-	-	926.565
Equipos de computación	2.085	-	-	-	2.085
Muebles y enseres	13.215	8.065	-	-	21.280
Vehículos	264.156	119.398	(30.000)	-	353.554
Bote	171.012	106.133	-	-	277.145
Otras propiedades	36.941	-	-	(36.941)	-
Subtotal	1.508.786	316.353	(38.083)	-	1.787.056
Menos: Depreciación	(256.214)	(126.667)	-	-	(382.881)
Total	1.252.572	189.686	(38.083)	-	1.404.175

2010	Saldos al inicio	Adiciones	Ventas y/o bajas	Reclasifi-caciones	Saldos al final
Terrenos	86.018	134.274	(125.480)	-	94.813
Edificios	438.624	487.940	-	-	926.565
Equipos de computación	546	1.539	-	-	2.085
Muebles y enseres	12.471	785	(40)	-	13.215
Vehículos	234.161	79.995	(50.000)	-	264.156
Bote	60.000	111.012	-	-	171.012
Otras propiedades	-	36.941	-		36.941
Subtotal	831.821	852.485	(175.520)	-	1.508.786
Menos: Depreciación	(176.321)	(79.894)	-	-	(256.214)
Total	655.500	772.592	(175.520)	-	1.252.572

Nota 6- Inversiones neto

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está compuesto por US$ 30.000 de préstamos a Panasport sin fecha de vencimiento e interés del 12% anual y US$ 86.798 de inversiones en acciones y participaciones cuyo detalle es el siguiente:

	Acciones o participa-ciones	Valor Nominal		Costo de adquisición	
		Unitario	total	Unitario	total
Liquicorp S.A.	799	1	799	1	799
Xeralquin S.A	67.900		-	1	67.900
Inmobiliaria Sussini S.A.	998	1	998	1	998
Protiser S.A.	550	1	550	1	550
Tequesta Two Inc.	2.204		-	5	10.000
Bco. de Guayaquil	1.581		-	4	6.408
Fawne S.A.	43	1	43	1	43
Isagaltouring S.A.	10	10	100	10	100
			2.490		86.798

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de las inversiones fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del año, neto	116.039	47.854
Mas, nuevas inversiones	759	68.185
Ajustes, disposición	-	-
Total	116.798	116.039

Notas 7- Cuentas por pagar relacionadas

Corresponde a pagos efectuado a proveedores e instituciones financieras con recursos entregados por un accionista de la compañía.

Nota 8 – Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a intereses provisionados a esa fecha por US$ 17,976 sobre operación # 163313 (US$ 16,957 en el 2010) y US$ 7,921 sobre operación # 163316 (US$ 11,363 en 2010) contratadas con el Banco de Guayaquil (ver **nota 9**).

Nota 9- Obligaciones a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está compuesto como sigue:

	2011	2010
Prestamo hipotecario #163316 con vencimientos semestrales hasta septiembre del 2012 e interés del 9,33% anual reajustable semestralmente.	284.125	363.189
Prestamo hipotecario #163313 con vencimientos semestrales hasta septiembre del 2012 e interés del 10,21% anual reajustable semestralmente.	497.219	635.581
Total	781.343	998.770
Menos, porción corriente	(237.183)	(101.229)
Total, no corriente	**544.161**	**897.541**

Los préstamos hipotecarios fueron contratados con el Banco de Guayaquil por US$ 700.000 y US$ 400.000. De estos préstamos, US$ 100.000 son asumidos por el Abg. Estaban Amador Rendón

Nota 10- Patrimonio neto

Capital Social.- Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el capital social está representado por 2.000 acciones ordinarias de $1,00 de valor nominal unitario, distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas	Nº de acciones	%	Valor
Amador Jimenez Alejandro	42	2,10%	42
Amador Jimenez Ana María	42	2,10%	42
Jimenez Días de Amador Ana M aria	1.916	95,81%	1.916
Total Capital Social	2.000	**100,00%**	2.000

Reservas.- Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 está compuesto por US$ 1.082 de Reserva Legal, US$ 541 de Reserva Facultativa y US$ 50.650 de Reserva de capital

Deficiencia Patrimonial.- En diciembre 22 del 2011, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó la absorción de pérdidas acumuladas hasta diciembre del 2010 por US$ 292.076,64 en proporción a la participación de cada accionista.

Nota 11 – Ingresos por arriendo y venta de terrenos

Al 31 de diciembre 2011 y 2010, un detalle es el siguiente

	2011	2010
Arriendo de oficinas	47.174	47.174
Arriendo de parqueos	18.600	28.667
Arriendo de inmuebles	49.800	48.000
Arriendo de vehículos	15.167	-
Venta de terrenos	8.083	-
Total	138.824	123.841

Nota 12 – Costos de operación

Al 31 de diciembre 2011 y 2010, un detalle es el siguiente

	2011	2010
Costo de venta de solares	8.083	-
Arreglo y Mantenimiento de Villas	10.591	6.999
Mantenimiento de Vehiculos	17.098	5.657
Plantas y Mant. de Jardineria	21.063	5.035
Mantenimiento de Bote	14.056	8.231
Alquiler Muelle 3-B	18.669	8.659
Cuotas Condominios	29.522	21.796
Total	119.082	56.376

Nota 13- Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante Resolución 08.G.DSC.10, fechada Noviembre 20 del 2008 la Superintendencia de Compañías emitió el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

A continuación se describe el cronograma de aplicación:

1. A partir del 1 de enero del 2010 aplicarán las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, éste grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2.009.

2. A partir del 1 de enero del 2011 aplicarán las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US$ 4´000.000,00 al 31 de Diciembre del 2.007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economías mixtas y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2.010.

3. A partir del 1 de enero del 2012 aplicarán las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1, 2 y 3 del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta Marzo del

2009, Marzo del 2010 y Marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el Apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,
c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el Apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Dejar sin efecto el Artículo Tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad “NEC”, de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

Nota 14- Evento subsecuente

Entre el 31 de Diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 15, 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.