

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Socios	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

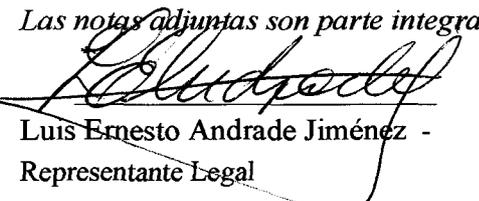
Estado de Situación Financiera

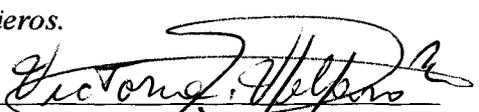
Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

No tas	Al 31 de diciembre de		Al 1 de	
	2012	2011	enero de 2011	
		(Revisado Nota 3)	(Revisado Nota 3)	
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo	5	77	20	20
Cuentas por cobrar, neto	6	-	50	40
Impuestos corrientes	7	95,189	81,451	69,635
Seguros anticipados		1,801	-	-
Total activos corrientes		97,067	81,521	69,695
Propiedades, neto	8	800,792	70,630	77,726
Depósitos en garantía		800	800	-
Total activos		898,659	152,951	147,421
Pasivos				
Pasivos corrientes:				
Sobregiro bancario y valores por liquidar	9	-	326	1,764
Impuestos corrientes	10	1,557	2,775	2,405
Total pasivos corrientes		1,557	3,101	4,169
Obligaciones a largo plazo	11	110,702	97,543	93,543
Patrimonio de socios:				
Capital pagado	12	400	400	400
Reserva legal		3,384	3,384	2,473
Reserva por revalorización		743,058	15,075	15,072
Ganancias acumuladas		39,558	33,448	31,764
Total patrimonio de socios		786,400	52,307	49,709
Total pasivos y patrimonio de socios		898,659	152,951	147,421

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Luis Ernesto Andrade Jiménez -
Representante Legal


Ing. Victoria Velarde - Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

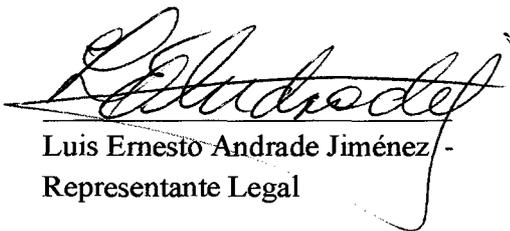
Estado de Resultado Integral

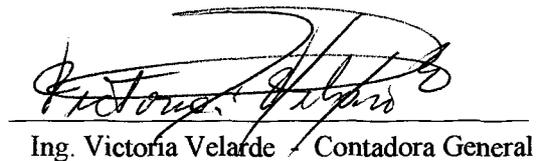
Año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2012	2011
			(Revisado Nota 3)
Ingresos de actividades ordinarias		131,641	114,214
Gastos operativos de:	13		
Obra y administrativos		(120,565)	(106,114)
Participación de trabajadores		-	-
Utilidad operacional		<u>11,076</u>	<u>8,100</u>
Impuesto a las ganancias	13	(4,965)	(2,002)
Utilidad neta del año		<u>6,111</u>	<u>6,098</u>
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>6,111</u>	<u>6,098</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Luis Ernesto Andrade Jiménez -
Representante Legal


Ing. Victoria Velarde / Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

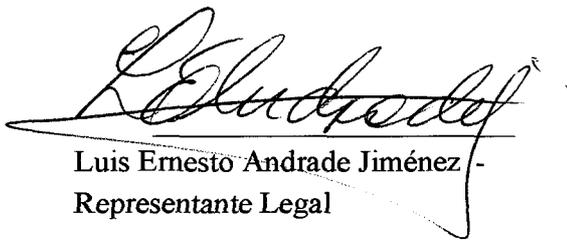
Estado de Cambios en el Patrimonio de Socios

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

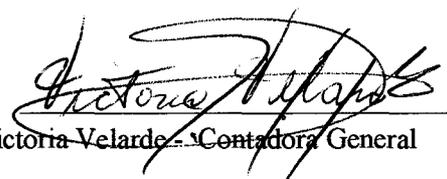
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Resultados retenidos				
	Capital pagado	Reserva legal	Revaloriza cion de terreno	Utilidades Retenidas	Total
Saldo enero 1, 2012	400	3,384	15,075	33,447	52,306
Resultado del año				6,111	6,111
Revalorización de propiedades			727,983		727,983
Saldo diciembre 31, 2012	<u>400</u>	<u>3,384</u>	<u>743,058</u>	<u>39,558</u>	<u>786,400</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Luis Ernesto Andrade Jiménez -
Representante Legal



Ing. Victoria Velarde - Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

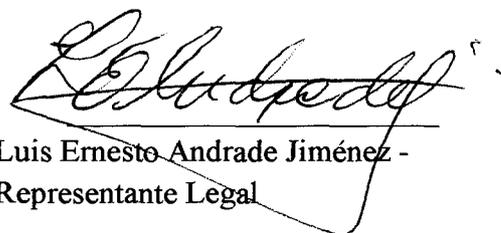
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	40,073	113,404
Pagado a proveedores y trabajadores	(13,367)	(112,946)
Impuesto a la renta	<u>(2,962)</u>	<u>(2,002)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>23,744</u>	<u>(1,544)</u>
Actividades de Inversión:		
Propiedades	_____ -	_____ (1,030)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	_____ -	_____ (1,030)
Actividades de Financiación:		
Accionistas y sobregiro	_____	<u>2,574</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>_____ -</u>	<u>2,574</u>
Disminución neta en efectivo	23,744	-
Efectivo al inicio del año	<u>20</u>	<u>20</u>
Efectivo al final del año	<u>24,117</u>	<u>20</u>

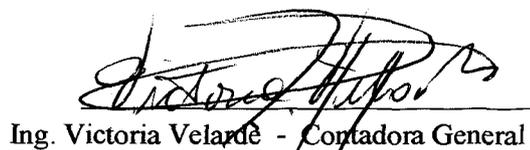
Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:

Resultado integral neto del año	636	6,098
Depreciaciones y otros	6,809	4,626
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas por cobrar e impuestos corrientes	14,073	(12,626)
Cuentas por pagar e impuestos corrientes	<u>(17)</u>	<u>358</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>23,744</u>	<u>(1,544)</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Luis Ernesto Andrade Jiménez -
Representante Legal



Ing. Victoria Velarde - Contadora General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2012

1. Actividad

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda., fue constituida en Guayaquil en el año 1,972. Su actividad principal es el arrendamiento de bodegas.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

- a) Los estados financieros NIIF Pymes a diciembre 31, 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados para uso de la administración como parte del proceso de conversión a NIIF Pymes por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- b) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron aprobados en Febrero 18, 2012 y Febrero 19, 2011 respectivamente, fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la “NIIF 1 Adopción por Primera Vez” en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- c) Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fecha de transición, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, los estados de resultado integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

2.5 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.6 Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.7 Propiedades

Se registran al costo revalorizado menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.8 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

	Vida útil en años
Edificio y bodegas	35
Equipos de computo	3

2.9 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.10 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2012, la tasa fiscal del 23% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.11 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.12 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según la norma internacional de información financiera, NIC 19 debe ser determinada utilizando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo y utilizando como referencia los rendimientos del mercado. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. La compañía no reconoció provisión alguna para jubilación y desahucio debido a que no mantiene trabajadores en relación de dependencia.
- b) La participación de trabajadores, de haber trabajadores en relación de dependencia, estaría constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.13 Reconocimiento de ingresos por venta de servicios

Los ingresos ordinarios procedentes de los servicios de arrendamiento de bodegas se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia de dominio del servicio dado y se genera la correspondiente factura; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con suficiente fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados provenientes de la transacción. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias, si hubiere, vinculante con este servicio.

2.14 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conoce.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF Pymes

Mediante Resolución No 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las normas internacionales de información financiera NIIF en Ecuador y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control a partir de 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con Resolución No. ADM 08199 del 3 de Julio del 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se estableció un cronograma para la implementación. Según este cronograma, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF Pymes a partir del 1 de enero del 2012.

En concordancia con esta Resolución, la Compañía preparó, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF Pymes. De acuerdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

Según la NIIF 1, las estimaciones de la Compañía realizadas según esta norma, en la fecha de la transición, deben ser coherentes con las estimaciones hechas a la misma fecha, según los principios locales, a menos que exista evidencia objetiva de errores en dichas estimaciones.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

La compañía ha considerado el costo depreciado con principios locales como costo atribuido a la fecha de transición, el mismo que es comparable con su costo menos amortización según NIIF.

Conciliación entre NIIF Pymes y principios locales (NEC)

No se presentaron ajustes tanto al patrimonio neto al 1 de enero del 2011 como al resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

4. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo.

5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2012, representan saldos en caja. El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.

6. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero de
	2012	2011	2010
		(Nota 3)	(Nota 3)
Otras cuentas por cobrar	-	50	40
	-	50	40
Menos- Estimación para cuentas incobrables	(0)	(0)	(0)
	-	50	40

7. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero de
	2012	2011	2011
		(Nota 3)	(Nota 3)
Anticipo de impuesto a la renta	-	811	811
Retenciones en la fuente	47,786	44,145	37,243
Retención de iva	37,791	26,734	17,178
Crédito fiscal	9,689	11,763	14,403
	<u>95,266</u>	<u>83,453</u>	<u>69,635</u>

8. Propiedad, planta y equipos

Un detalle de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2012	2011
		(Nota 3)
Terreno	391,682	3,454
Edificio-bodega	361,533	8,058
Bodega 4	108,747	106,664
Equipo de computo	560	560
	<u>862,522</u>	<u>118,736</u>
Menos- Amortización acumulada	<u>(61,730)</u>	<u>(48,106)</u>
	<u>800,792</u>	<u>70,630</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	Terreno	Edificio	Equipos de		Total
			Bodegas	computo	
Costo:					
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)	3,454	8,058	106,664	560	118,736
Adiciones		15,804		-	15,804
Revalorización	388,228	337,671	2,083		727,982
Saldo al 31-Dic-20	<u>391,682</u>	<u>361,533</u>	<u>108,747</u>	<u>560</u>	<u>862,522</u>
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)	-	(5,067)	(42,666)	(373)	(48,106)
Depreciación	-	(10,330)	(3,107)	(187)	(13,624)
Saldo al 31-Dic-2012	<u>-</u>	<u>(15,397)</u>	<u>(45,773)</u>	<u>(560)</u>	<u>(61,730)</u>
Saldo neto	<u>391,682</u>	<u>346,136</u>	<u>62,974</u>	<u>-</u>	<u>800,792</u>

9. Sobregiro bancario y otras cuentas por pagar

En el 2011 representaron un sobregiro de carácter contable y valores por liquidar.

10. Impuestos Corrientes

Los pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero de
	2012	2011	2011
		(Nota 3)	(Nota 3)
Impuesto al valor agregado	1,349	1,284	1,059
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	72	589	512
Retenciones de iva	136	902	834
	<u>1,557</u>	<u>2,775</u>	<u>2,405</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2012	2011
		(Nota 3)
Utilidad efectiva	11,076	8,100
Partidas de conciliación		
Mas gastos no deducibles	<u>10,510</u>	<u>243</u>
Base imponible	21,586	8,343
Tarifa de impuesto a la renta	<u>23%</u>	<u>24%</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	<u>4,965</u>	<u>2,002</u>

De conformidad con el Código Tributario, la facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- A los tres años, contados a partir de la fecha de la declaración hecha por el sujeto pasivo
- A los seis años contados a partir de la fecha de la declaración, cuando no se hubiere declarado en todo o en parte
- En un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Según lo indicado anteriormente, las declaraciones de impuesto a la renta, hasta el ejercicio 2008, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2009 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

11. Obligaciones a largo plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero de
	2012	2011	2011
		(Nota 3)	(Nota 3)
Accionistas	100,000	89,000	85,000
Depósitos recibidos	10,702	8,543	8,543
	<u>110,702</u>	<u>97,543</u>	<u>93,543</u>

Los valores a pagar a accionistas representan valores recibidos para construcción de bodegas

12. Patrimonio de los Socios

Capital pagado. Está representado por de 400 certificados de US 1,00 de los Estados Unidos de América de valor nominal unitario. Los certificados de la compañía no se cotizan en Bolsa.

Reserva legal. Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva por revalorización. Proveniente de la revaluación del terreno, edificio y bodegas de conformidad con un avalúo de un perito independiente.

13. Costos y gastos por su naturaleza

Un resumen de los costos y gastos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de administración y ventas	120,565	106,114
Participación de trabajadores	-	-
Total	<u>120,565</u>	<u>106,114</u>

Un detalle de los gastos administrativos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	4,903	4,903
Honorarios	83,950	78,680
Arrendamiento de inmuebles	6,240	1,997
Mantenimiento y reparaciones	5,661	7,011
Suministros y materiales	255	591
Amortizaciones	4,148	5,923
Otras	15,408	7,009
Total	<u>120,565</u>	<u>106,114</u>

14. Transacciones con Partes Relacionadas

No se han celebrado transacciones con partes relacionadas.

15. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y marzo 15 del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 15 de marzo del 2013