

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
1 DE ENERO DE 2011 (INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN)
(Expresado en dólares de EUA)

Notas	Saldos NEC	Ajuste por Conversión		Saldos NIIF
		Debe	Haber	
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE:				
Efectivo	16,837.15			16,837.15
Activo por impuesto corriente	1,190.83			1,190.83
A la Renta				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	18,027.98	0.00	0.00	18,027.98
PROPIEDADES				
Terrenos	17,464.98			17,464.98
Edificios	54,909.48	116,726.17	54,909.48	116,726.17
TOTAL PROPIEDADES	72,374.46	116,726.17	54,909.48	134,191.15
TOTAL ACTIVO	90,402.44	116,726.17	54,909.48	152,219.13
PASIVO				
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones por Pagar	66,449.60			66,449.60
Acreeedores Varios				
PATRIMONIO				
Capital suscrito	800.00			800.00
Reserva legal	0.80			0.80
Reserva de capital	23,141.33	23,141.33		0.00
Reserva especial	10.71	10.71		0.00
Resultados acumulados			23,152.04	23,152.04
Resultados acumulados por adopción NIIF			61,816.69	61,816.69
TOTAL PATRIMONIO	23,952.84	23,152.04	84,968.73	85,769.53
TOTAL PASIVOS PATRIMONIO	90,402.44	23,152.04	84,968.73	152,219.13

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

Ing. Iván Baquerizo Alvarado
Gerente General

CONCILIACIÓN DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2011 (FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN)
(Expresado en dólares de EUA)

Notas	Saldos NEC	Efecto de transición	Ajuste por Conversión	Saldos NIIF
		Debe	Haber	Extraccontable
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE:				
Efectivo	1,850.72			1,850.72
Activo por impuesto corriente	1,595.59			1,595.59
A la Renta				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3,446.31	0.00	0.00	3,446.31
PROPIEDADES				
Terrenos	17,464.98			17,464.98
Edificios	51,695.28	61,816.69		113,511.97
TOTAL PROPIEDADES	69,160.26	61,816.69	0.00	130,976.95
TOTAL ACTIVO	72,606.57	61,816.69	0.00	134,423.26
PASIVO				
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones por Pagar	-269.51			-269.51
Acreedores Varios				
Accionistas	48,923.24			48,923.24
TOTAL PASIVO	48,653.73	0.00	0.00	48,653.73
PATRIMONIO				
Capital suscrito	800.00			800.00
Reserva legal	0.80			0.80
Reserva de capital	23,141.33	-23,141.33		0.00
Reserva especial	10.71	-10.71		0.00
Resultados acumulados		23,152.04		23,152.04
Resultados acumulados por adopción NIIF		61,816.69		61,816.69
TOTAL PATRIMONIO	23,952.84	61,816.69	0.00	85,769.53
TOTAL PASIVOS PATRIMONIO	72,606.57	61,816.69	0.00	134,423.26

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

Ing. Iván Baquerizo Alvarado
Gerente General

	Notas	2,012	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo		1,019.44	1,850.72	16,837.15
Activo por impuesto corriente	6	1,927.55	1,595.59	1,190.83
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>2,946.99</u>	<u>3,446.31</u>	<u>18,027.98</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades	5	127,762.75	130,976.95	134,191.15
TOTAL ACTIVOS		<u>130,709.74</u>	<u>134,423.26</u>	<u>152,219.13</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones por pagar	7	44,940.21	48,653.73	66,449.60
TOTAL PASIVO		<u>44,940.21</u>	<u>48,653.73</u>	<u>66,449.60</u>
PATRIMONIO				
Capital suscrito	8	800.00	800.00	800.00
Reserva legal	9	0.80	0.80	0.80
Resultados acumulados		84,968.73	84,968.73	84,968.73
TOTAL PATRIMONIO		<u>85,769.53</u>	<u>85,769.53</u>	<u>85,769.53</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>130,709.74</u>	<u>134,423.26</u>	<u>152,219.13</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Ivan Baquerizo Alvarado
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 26 de agosto de 1974 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 31 de octubre del mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Gerencia General el 26 de Marzo del 2013 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de transición a las NIIF para PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de SAN GUILLERMO S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la Sección 35 Transición a las NIIF para PYMES, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las Sección 35 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Mobiliario y equipos

Se miden al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el periodo en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Edificios

5%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan cuando haya indicador de que han cambiado desde la fecha de presentación de los estados financieros más recientes.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

2.4 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El gasto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) 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 al 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 a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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 utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo,

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2010		Total patrimonio según NEC	
Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010		
85.769,53	23.952,84	Total patrimonio según NEC	
85.769,53	23.952,84	Ajustes por la transición a NIIF para PYMES	
61.816,69	116.726,17	Ajuste en costo por reavalúo de edificios	
(54.909,48)	116.726,17	Ajuste en depreciación por reavalúo de edificios	
61.816,69	116.726,17	Subtotal	
85.769,53	85.769,53	Total patrimonio de acuerdo a NIIF para PYMES	

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

3.1 Conciliación entre NIIF para PYMES y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a esa fecha.

De acuerdo a las Resoluciones N.08.6.DSC.010 y No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 emitidas por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008 y Octubre de 2011 respectivamente, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF para PYMES en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA PYMES)

Las obligaciones por pagar se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

2.5 Obligaciones por pagar.

sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

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 la disminución progresiva de la tasa impositiva.

Explicación resumida de los ajustes de transición a NIIF para PYMES

Reavalúo de edificio

La compañía utiliza la revaluación para medir su edificio por su valor razonable. El valor razonable se lo obtuvo en base al avalúo comercial determinado en el pago del impuesto predial del año 2011, el Superávit por revaluación se registró con crédito a la cuenta resultados por adopción de NIIF.

La vida útil remanente de los inmuebles revaluados se establecen considerando el período durante el cual se espera que el activo sea utilizado por la empresa.

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 la industria e información 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 que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

5 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

Terrenos	17,464.98	78,969.14	116,726.17	116,726.17	17,464.98	195,695.31	213,160.29	17,464.98	195,695.31
Edificios	17,464.98	78,969.14	116,726.17	116,726.17	17,464.98	195,695.31	213,160.29	17,464.98	195,695.31
Depreciación acumulada	(24,059.66)	72,374.46	(54,909.48)	61,816.69	(78,969.14)	134,191.15	(3,214.20)	(82,183.34)	130,976.95
	1-1-11		Reavalúo		1-1-11		Adiciones		12-31-11
Terrenos	17,464.98	78,969.14	116,726.17	116,726.17	17,464.98	195,695.31	213,160.29	17,464.98	195,695.31
Edificios	17,464.98	78,969.14	116,726.17	116,726.17	17,464.98	195,695.31	213,160.29	17,464.98	195,695.31
Depreciación acumulada	(24,059.66)	72,374.46	(54,909.48)	61,816.69	(78,969.14)	134,191.15	(3,214.20)	(82,183.34)	130,976.95
	1-1-11		Reavalúo		1-1-11		Adiciones		12-31-11
Terrenos	17,464.98	78,969.14	116,726.17	116,726.17	17,464.98	195,695.31	213,160.29	17,464.98	195,695.31
Edificios	17,464.98	78,969.14	116,726.17	116,726.17	17,464.98	195,695.31	213,160.29	17,464.98	195,695.31
Depreciación acumulada	(24,059.66)	72,374.46	(54,909.48)	61,816.69	(78,969.14)	134,191.15	(3,214.20)	(82,183.34)	130,976.95
	1-1-11		Reavalúo		1-1-11		Adiciones		12-31-11

6 - IMPUESTOS

	2,012	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Activo por impuesto corriente	1,927.55	1,595.59	1,190.83
Impuesto a la renta			

7 - OBLIGACIONES POR PAGAR

	2,012	Diciembre 31, 2,011	Enero 1, 2,011
Acreedores varios	-	(269.51)	66,449.60
Accionistas	44,940.21	48,923.24	66,449.60
	44,940.21	48,653.73	66,449.60

8 - CAPITAL SUSCRITO

Esta representado por 20,000 acciones ordinarias de \$0.04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones	2,012	2,011
Durban Properties Inc.	Panamá		19,999.00	19,999.00
Inmobiliaria Romabal Dieciocho S.A.	Ecuador		1.00	1.00
			20,000.00	20,000.00

9 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

10 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de Enero del 2013) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Ing. Iven Baquerizo Alvarado
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador