

Inmobiliaria Miranda Freire C. Ltda.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

**Contenido**

<b>Estados Financieros</b>	
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 Miranda Freire C. Ltda.

### Estado de Situación Financiera

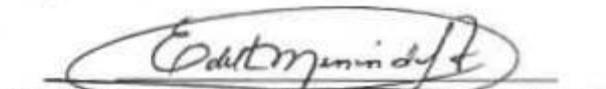
Al 31 de diciembre de 2012

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)
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo	5	7,599	200	-
Cuentas por cobrar, neto	6	269,171	48,628	14,668
Impuestos corrientes		866	-	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>277,636</b>	<b>48,828</b>	<b>14,668</b>
Propiedades, neto	7	499,495	521,280	519,215
Propiedades de inversión	8	100,000	-	-
<b>Total activos</b>		<b>877,131</b>	<b>570,108</b>	<b>533,883</b>
<b>Pasivos</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Obligaciones	9	13,250	8,000	14,000
Cuentas por pagar	10	360,029	14,251	24,779
Impuestos corrientes		231	4,139	1,940
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>373,510</b>	<b>26,390</b>	<b>40,719</b>
<b>Patrimonio de socios:</b>				
Capital pagado	11	1,000	1,000	1,000
Reserva legal		500	500	500
Reserva revalorización de propiedades		88,466	88,466	88,466
Efecto por aplicación de las NIIF		3,353	3,353	3,353
Ganancias acumuladas		410,302	450,399	399,845
<b>Total patrimonio de socios</b>		<b>503,621</b>	<b>543,718</b>	<b>493,164</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de socios</b>		<b>877,131</b>	<b>570,108</b>	<b>533,883</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Ing. Carlos Miranda Freire - Gerente

  
Ing. Edith Mcéndez Alejandro - Contadora General

## Inmobiliaria Miranda Freire C. Ltda.

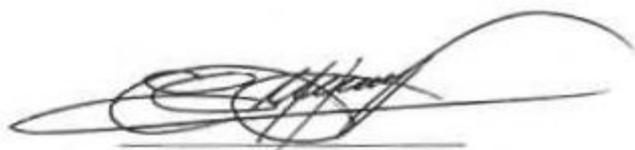
### Estado de Resultado Integral

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

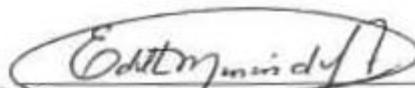
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2012</u>	<u>2011</u>
			(Revisado Nota 3)
Ingresos de actividades ordinarias		82,370	87,803
<b>Gastos operativos de:</b>			
Costo y gastos administrativos		(57,486)	(35,401)
Participación de trabajadores		-	-
<b>Utilidad operacional</b>		<u>24,884</u>	<u>52,402</u>
Impuesto a las ganancias	12	(5,723)	(10,690)
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>19,161</u>	<u>41,712</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>		<u>19,161</u>	<u>41,712</u>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.*



Ing. Carlos Miranda Freire - Gerente



Ing. Edith Merlendez Alejandro - Contadora General

## Inmobiliaria Miranda Freire C. 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.

	Reservas				Ganancias acumuladas
	Capital pagado	Reserva legal y aporte futura capitalización	Reserva revalorización	Efecto aplicación NIIF	
<b>Saldo enero 1, 2011</b> (Revisado Nota 3)	1,000	500	88,466	3,353	399,845
Resultado integral 2011					41,712
Otros, reversión participación de trabajadores					8,842
<b>Saldo diciembre 31, 2011</b> (Revisado Nota 3)	1,000	500	88,466	3,353	450,399
Pago de dividendos					(59,258)
Resultado integral 2012					19,161
<b>Saldo diciembre 31, 2012</b>	1,000	500	88,466	3,353	410,302

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.*



Ing. Carlos Miranda Freire - Gerente



Ing. Edith Menéndez Alejandro - Contadora General

## Inmobiliaria Miranda Freire C. Ltda.

### Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

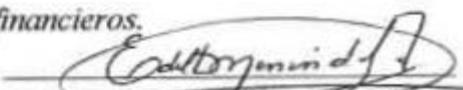
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Actividades de Operación:</b>		
Recibido de clientes	39,327	53,797
Pagado a proveedores y trabajadores	(44,958)	(20,954)
Impuesto a la renta	(5,724)	(10,690)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(11,355)</u>	<u>22,153</u>
<b>Actividades de Inversión:</b>		
Otras entradas, salidas de efectivo	(277,500)	(15,953)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(277,500)</u>	<u>(15,953)</u>
<b>Actividades de Financiación:</b>		
Obligaciones bancarias	5,250	(6,000)
Aportes futuras capitalizaciones	350,262	
Dividendos pagados	(59,258)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiación	<u>296,254</u>	<u>(6,000)</u>
Variación neta en efectivo	7,399	200
Efectivo al inicio del año	200	-
Efectivo al final del año	<u>7,599</u>	<u>200</u>

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

Resultado integral neto del año	19,161	41,712
Depreciaciones y provisiones	21,786	13,934
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	(43,044)	(34,006)
Impuestos corrientes	(866)	
Cuentas por pagar	(4,484)	(10,528)
Impuestos corrientes y pasivos acumulados	(3,908)	11,041
Efectivo neto usado en actividades de operación	<u>(11,355)</u>	<u>22,153</u>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.*

  
Ing. Carlos Miranda Freire - Gerente

  
Ing. Edith Menéndez Alejandro - Contadora General

Inmobiliaria Miranda Freire C. Ltda.  
Notas a los Estados Financieros  
**31 de Diciembre 2012**

**1. Actividad**

Inmobiliaria Miranda Freire C. Ltda., fue constituida en Guayaquil. Su actividad principal es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Actualmente está dedicada específicamente al arrendamiento de bienes inmuebles.

**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 el año siguiente, 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 y equivalentes de 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 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 imponderables 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.

## **2.8 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.

## **2.9 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 para jubilación y desahucio debido al reducido número de sus trabajadores
  
- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

## **2.10 Reconocimiento de ingresos por venta de servicios**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia de dominio del servicio brindado, 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 la venta.

## **2.11 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.

## **2.12 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)

Los principales ajustes al patrimonio producto de la aplicación de las NIIF Pymes, son:

	<u>Debito</u>	<u>Crédito</u>
Terrenos	327,971	
Edificaciones		12,029
Cuentas por cobrar de difícil recuperación		312,589
	327,971	324,618
<b>Efecto por aplicación de las NIIF</b>		<u>3,353</u>
	<u>327,971</u>	<u>327,971</u>

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 y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales. 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	2011
		(Nota 3)	(Nota 3)
Cuentas por cobrar clientes	11,406	4,637	-
Anticipos	20,000	-	-
Relacionados	81,655	45,381	16,011
Otras cuentas por cobrar	157,500	-	-
	270,561	50,018	16,011
Menos- Estimación para cuentas incobrables	(1,390)	(1,390)	(1,343)
	<u>269,171</u>	<u>48,628</u>	<u>14,668</u>

## 7. Propiedades

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

	31 de diciembre de	
	2012	2011
		(Nota 3)
Terrenos	327,971	327,970
Edificios	107,743	107,743
Locales comerciales	157,971	157,971
	593,685	593,684
Menos- Amortización acumulada	(94,190)	(72,404)
	<u>499,495</u>	<u>521,280</u>



## 8. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión corresponde a un inmueble ubicado en la ciudadela los Ceibos, activo disponible para la venta

## 9. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias representan préstamos recibidos del banco Bolivariano con vencimiento en e interés del %

## 10. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar representan valores por pagar a proveedores locales y del exterior por compra de bienes y servicios e incluye también valores a pagar a relacionadas sin intereses.

## 11. Patrimonio de los Socios

**Capital pagado.** Está representado por de 1,000 participaciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de los Estados Unidos de América de valor nominal unitario. Las participaciones 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.

## 12. Impuestos

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
Utilidad efectiva (nota de participación)	24,884	44,542
<b>Partidas de conciliación</b>		(Nota 3)
Mas gastos no deducibles	-	-
Base imponible	24,884	44,542
Tarifa de impuesto a la renta	23%	24%
Provisión para impuesto a la renta corriente	5,723	10,690

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

- a) A los tres años, contados a partir de la fecha de la declaración hecha por el sujeto pasivo
- b) A los seis años contados a partir de la fecha de la declaración, cuando no se hubiere declarado en todo o en parte
- c) 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.

### **13. Transacciones con Parte Relacionada**

No se han celebrado transacciones con partes relacionadas.

### **14. 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.

### **15. 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 26 de abril del 2013

