

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambio en el Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo Método Directo

Nota a los Estados Financieros

Guayaquil - Ecuador

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 De Diciembre Del 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	<u>AÑO 2012</u>	<u>AÑO 2011</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 773.91	\$ 210.40
Activos Financieros	7	\$ 54,903.31	\$ 3,428.06
Activos por impuestos corrientes	8	\$ 2,227.00	\$ 2,226.99
Total Activos Corrientes		\$ 57,904.22	\$ 5,865.45
Activos no corrientes			
Propiedad, Planta y Equipos	9	\$ 257,911.31	\$ 325,024.96
Otros Activos no corrientes	10	\$ 668,764.51	\$ 362,454.51
Total Activos no Corrientes		\$ 926,675.82	\$ 687,479.46
TOTAL ACTIVOS		\$ 984,580.04	\$ 693,339.91
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar diversas (relacionadas)	11	\$ 25,952.08	\$ 2,458.61
Total pasivos corrientes		\$ 25,952.08	\$ 2,458.61
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar diversas (relacionadas)	12	\$ 529,028.48	\$ 689,830.28
Total pasivos no corrientes		\$ 529,028.48	\$ 689,830.28
TOTAL DE PASIVOS		\$ 554,980.56	\$ 692,288.89
PATRIMONIO			
Capital	13	\$ 400.00	\$ 400.00
Aportes a futura capitalización	14	\$ 2,457.13	\$ 2,407.13
Reservas	15	\$ 526.51	\$ 526.51
Resultados Acumulados	16	\$ 277,607.94	(\$ 2,332.62)
Resultados del ejercicio		\$ 148,607.90	
TOTAL PATRIMONIO		\$ 429,599.48	\$ 1,051.02
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 984,580.04	\$ 693,339.91

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 de Diciembre del 2012

(Expresado en dolares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	Notas	<u>AÑO 2012</u>	<u>AÑO 2011</u>
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinaria		\$ 4,850.00	\$ 6,850.00
GASTOS			
Gastos administrativos		\$ 23,062.48	\$ 8,272.43
Total gastos		<u>\$ 23,062.48</u>	<u>\$ 8,272.43</u>
Pérdida Brutas	17	(\$ 18,212.48)	(\$ 1,322.43)
Otros Ingresos			
Dividendos		<u>\$ 169,647.85</u>	
Ganancia (Pérdida) antes del 15% a trabajadores		\$ 151,435.37	(\$ 1,322.43)
15% Participación trabajadores			
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto	18	<u>\$ 151,435.37</u>	<u>(\$ 1,322.43)</u>
Impuesto a la renta causado		\$ 8,827.47	\$ 2,831.25
Ganancia (Pérdida) neta del Periodo		<u>\$ 148,607.90</u>	<u>(\$ 4,153.68)</u>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
AL 31 De Diciembre Del 2012

(Exposición en millones de los Estados Unidos de Norteamérica)

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	ANO 2012	ANO 2011
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 1,227,581	\$ 2,308,401
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	\$ 4,050,000	\$ 4,050,000
Otros cobros por actividades de operación		
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(\$ 1,706,000)	(\$ 4,050,000)
Pagos por primas e inversiones, arrendamientos y otras obligaciones financieras de las compañías asociadas	(\$ 404,100)	(\$ 150,000)
Otros pagos por actividades de operación	(\$ 2,150,000)	(\$ 2,000,000)
Ingresos a los ganancios pasivos	\$ 2,200,000	\$ 2,000,000
Otros (pérdida por cobrar)		
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ 156,047,881	\$ 0,000
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias o otros negocios para tener el control	(\$ 1,000,000)	
Divergencia recibidos	\$ 156,047,881	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ 150,458,751	\$ 3,061,431
Aporte en efectivo por adquisición de valores		\$ 2,457,100
Cuentas y documentos por pagar	\$ 10,000,000	
Pagos de préstamos	(\$ 100,000,000)	
Otros cobros por dividendos y otros (por cobrar)	\$ 50,458,751	\$ 604,331
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 167,787	\$ 151,832
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 2,000,000	\$ 97,167
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 2,167,787	\$ 249,000

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA SAN JOAQUIN C. LTDA.

NOTAS DE ESTADOS FINANCIEROS

Ai 31 de diciembre del 2012

Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norte America.

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria San Joaquín C. LTDA. (En adelante la compañía) es una compañía limitada inscrita en el registro de la propiedad Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 03 de febrero de 1977, siendo su principal actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la compañía es Km. 2.5 Av. Carlos Julio Arosemena en el Centro Comercial Alban Borja Oficina 107 en Guayaquil.

2. BASES DE PREPARACION

Declaración de cumplimiento.

La compañía de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia de Compañía con fecha 12 de enero del 2011, se expide la Resolución No. SC.Q.I.CI.CPAIFRS 1101, que en su artículo quinto sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010, por el siguiente: Aplicarán la NIIF para PYMES, para el registro, Preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4.000.000
- b) Valor bruto en ventas anuales inferiores a US\$5.000.000
- c) Tenga menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para éste calculo se tomará el promedio anual ponderado.

Según lo mencionado anteriormente, la compañía Inmobiliaria San Joaquín C. Ltda., cumple con las condiciones para aplicar NIIF para PYMES. Ha realizado la transición de sus Estados Financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF para PYMES), con un período de transición que comprende desde el 1 de Enero al 31 de diciembre del 2011, y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo quinto de la citada resolución.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para PYMES.

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros Estados Financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración
- La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF.

Responsabilidad de la Información.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

Bases de medición.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía, aunque modificado en ciertas cuentas

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norte América que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía

3. CAMBIOS EN LA PRESENTACION.

Con la aplicación de las Normas de Contabilidad NIIF, las autoridades locales, tanto tributarias (SRI) como de control (Superintendencia de Compañías), han desarrollado e implementado normas propias para que las empresas presenten adecuadamente sus estados financieros

En virtud de estos cambios, otros de tipo interno, y con el propósito de mejorar la presentación de la información contable y financiera al 31 de diciembre del 2012, se hicieron modificaciones en el exposición de las cuentas correspondiente, la información presentada en el 2011 se ha reagrupado para seguir los lineamientos utilizados en el 2012, con el propósito de permitir a los lectores de los estados financieros un entendimiento más acertado y adecuado de la información presentada. Ninguna de estas modificaciones tiene incidencia en los resultados para los ejercicios 2012 o 2011.

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

a) Propiedad, Planta y Equipo (Sección 2).

Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. SC/ICLCPAIFRS.G/11/015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. La empresa

posee edificios o, podrá medirlos a su valor razonable o revaloriz. utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en el avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. La empresa ha adoptado el criterio de valorar sus edificios al valor razonable. Sin embargo la Norma permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable, en la adopción por primera vez.

b) Otros activos no corrientes-

La compañía tiene inversión en acciones que han sido valoradas al costo del capital.

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS - RESUMEN

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus saldos financieros son las siguientes:

a) Efectivo en caja y bancos.

El efectivo reconocido en los estados financieros comprenden los saldos bancarios y en caja. Estas partidas se registran al costo histórico.

b) Activos Financieros.

La empresa realiza las transacciones con instrumentos financieros básicos por tanto va a aplicar la sección 11 de NIIF para PYMES. Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento o patrimonio de otra.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se producen su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición. Los activos financieros de la compañía incluyen cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y documentos por cobrar.

Cuentas y documentos por cobrar.

La compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: Cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionados y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción netas de una provisión para cuentas de cobranzas dudosas cuando es aplicable. Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos costos son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente, o en un futuro próximo y que no tiene riesgo de recuperación diferente a su detencor crediticio.

c) Propiedad planta y equipo.

La propiedad, planta y equipo son activos tangibles que se mantienen para su uso en la producción, los esperamos usar por más de un periodo y la compañía tendrá beneficios económicos futuros.

Se medirá por su costo en el momento del reconocimiento inicial. Los componentes del costo serán el precio de adquisición incluya honorarios legales, aranceles de importación y los impuestos no recuperables y todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo.

La medición posterior al reconocimiento inicial será al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdida por deterioro de valor acumulada.

Depreciación.

El cargo por depreciación se reconocerá a los resultados del año y se distribuirá en forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación comenzará cuando este disponible para su uso. el método de depreciación para su cálculo es el de línea recta y basada a las tasas de depreciación de edificios de 20 años.

d) Otros Activos no Financieros: Inversión en acciones

Esta registrada al costo y representa participación en el capital social de una compañía limitada ecuatoriana. Esta inversión no ha sido valuada a su valor Patrimonio Proporcional (VPP)

e) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros dentro del alcance de la sección 1.1 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos en cuentas por pagar, según sea pertinente. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en los casos de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar relacionadas, y obligaciones financieras.

Cuentas y documentos por pagar.

Al reconocer inicialmente una cuenta o documento por pagar es un pasivo financiero, una entidad lo medirá al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados.

f) Reconocimiento de Ingresos.

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la venta o servicios prestados, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se ha realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

g) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los costos y gastos de operación son reconocidos por la compañía sobre la base de acumulación, y están compuestos principalmente por costo de la producción y gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio. Los costos y gastos se reconocen a medida que devengan y se registran en los periodos en los cuales se relacionan.

h) Impuesto a las Ganancias.

El impuesto a las Ganancias se determina usando las tasas de impuestos aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre de estado de situación financiera

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida de que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles. Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo y el valor del impuesto no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

i) Eventos Posteriores.

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros

5. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS.

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa, sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros

6. NOTAS EXPLICATIVAS

a) Efectivo y equivalentes al efectivo-Nota 6

La empresa tiene por política para su actividad operativa utilizar cuentas corrientes para el manejo de sus ingresos y egresos. Se Reciben de los clientes valores en cheques o transferencia para minimizar y evitar riesgo y tener mayor seguridad en el proceso de cobro.

b) Activos Financieros- Nota 7

Cuentas por Cobrar a Clientes Relacionados.

Son los valores pendientes que quedaron de nuestros clientes los cuales no generan intereses

c) Activos por impuestos Corrientes-Nota 8

Se registran valores por compensar con el SRI, por crédito tributario a la Renta
(\$ 2226.99)

d) Propiedad, Planta y Equipo-Nota 09

La propiedad, planta y equipo se presenta al costo de compra mas otros costos directo del bien,

e) Otros Activos No Corrientes-Nota 10

La composición de otros activos no corrientes, la cual incluye inversiones en acciones valuadas al costo en acciones por su capital

f) Cuentas y Documentos por Pagar-Nota 11

Se registran cuenta y documentos por pagar a relacionados, que no generan intereses y se registran a resultados en el momento que se generan.

g) Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas-Nota 12

Se registran préstamos accionistas y otros relacionados sin fecha de vencimiento y que no genera intereses. Total a la fecha del cierre del ejercicio **(\$ 529.028.48)**

h) Capital-Nota 13

El saldo del capital al 31 de diciembre de 2012 de \$400 comprende 400 acciones con un valor nominal de 1.00 dólar. La composición del capital es la siguiente.

Accionistas	%	Acciones	Valor/Accion	capital
Rafaela Orrantia Parra	50	200.00	1.00	\$ 200.00
Daniela Orrantia Parra	50	200.00	1.00	\$ 200.00
				\$ 400.00

i) Aporte para futura Capitalización-Nota 14

Al 31 de Diciembre del 2012, corresponde a aporte a futuras capitalizaciones de los accionistas. Por **(\$2,457.13)**

j) Resultados Acumulados-Nota 16

Este periodo se aplica la NIIF para PYMES por tanto tenemos la cuenta Resultados Acumulados por la Adopción por Primera Vez de la NIIF la cual tiene un saldo al 31 de diciembre del 2012 de **(\$279.940.56)**.

k) Perdida Bruta - Nota 17

Son ingresos provenientes del alquiler y los gastos incurridos de la actividad operativa y se ha obtenido resultado negativo

l) Impuesto a la Renta-Nota 18

El cálculo del Impuesto a la Renta para el presente ejercicio es el valor a pagar de **(\$2.827.47)**

7. IMPUESTOS

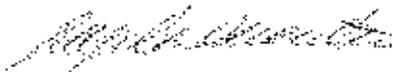
Tasa de Impuesto y Exoneraciones

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2012 es del 23%, menor en un punto porcentual a los 24 % para el ejercicio 2011 sobre las utilidades gravables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Diferi del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de interés, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.



Biga. Rafaela Orrantia Parra
Gerente