

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
Contadores Públicos - Auditores - Consultores

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
Member Crowe Horwath International
Contadores Públicos Autorizados
Auditores - Consultores Gerenciales
Barón de Carondelet Oe1-20 y Av. 10 de Agosto
Ed. Barón de Carondelet, Pent House
Apartado Postal 17-01-2794
Quito - Ecuador
Tel/Fax: (593-2) 243-6513 / (593-2) 243-9178
(593-2) 243-4017 / (593-2) 243-7438
www.willibamberger-horwath.com
E-mail: wbamberger@horwathecuador.com

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

INMOBILIARIA SIMEGO CÍA. LTDA.

Al 31 de diciembre de 2012

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA SIMEGO CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA SIMEGO CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las 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 distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin 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 también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

4. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.

Contadores Públicos - Auditores - Consultores

Opinión

5. En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SIMEGO CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafos de Énfasis

6. La Compañía mantiene como patrimonio la cuenta Aportes para futuras Capitalizaciones por \$417.905,28, sin ajustarse a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, para considerarse como cuenta patrimonial.
7. Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA SIMEGO CÍA. LTDA.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

Loja – Ecuador, 8 de febrero de 2013

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.

R. N. A. E. No. 036


Lcdo. Marco Yépez C.

PRESIDENTE

Registro C.P.A. No. 11.405

SIMEGO C. A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre
Expresado en US\$ dólares

	Notas	31/12/2012	40.908,00
Activos			
Activos Corrientes		US\$	
Efectivos y equivalentes de efectivo	4	2.324,94	45.662,05
Cuentas	5	49.709,06	111.449,99
Otras Cuentas por Cobrar	5	30.471,36	1.049,70
Impuestos Corrientes	6	17.877,12	8.737,00
Inventarios	7	-	6.269,73
Total Activo Corriente		100.382,48	173.168,47
Propiedad planta y equipo, neto	8	39.816,20	39.816,20
Depreciación Acumulada	8	-36.267,64	-36.267,64
Propiedades de Inversión	9	8.673.601,20	8.460.992,92
Depreciación Acum. Propiedades de Inversión	9	-1.364.105,80	-1.262.742,84
Otros Activos	10	5.332,04	3.311,55
Total Activo		7.418.758,48	7.378.278,66
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes			
Obligaciones Financieras	11	1.342,77	-
Obligaciones Laborales	11	12.624,56	10.468,08
Proveedores	11	70.775,53	13.635,69
Impuesto a Pagar Corrientes	12	3.128,19	312,92
Total Pasivos Corrientes		87.871,07	24.416,69
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones Laborales No Corrientes	13	13.862,40	8.872,00
Pasivo por Impuesto a la Renta Diferido	14	648.196,86	655.765,93
Total Pasivo No Corriente		662.059,26	664.637,93
Total Pasivos		749.930,33	689.054,62
Patrimonio			
Capital Social	15	80.000,00	80.000,00
Reserva de Capital	16	22.423,56	22.423,56
Reserva Legal	16	5.054,05	4.287,13
Aportes a Futuras Capitalizaciones	16	417.905,28	417.905,28
Reserva por Valuación	16	3.471.256,92	3.471.256,92
Superavit por Revaluación	19	2.605.466,34	2.605.466,34
Resultados Acumulados por Retención de Impuestos	18	67.295,25	67.295,25
Utilidad Acumulada	17	12.280,32	12.280,32
Utilidad (Pérdida) del ejercicio presente		-12.853,57	15.338,52
Total Patrimonio		6.668.828,15	6.696.253,32
Total Pasivos y Patrimonio		US\$ 7.418.758,48	7.385.307,94

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Manuel Agustín Godoy
GERENTE

Nestor Paredes
CONTADOR

SIMEGO C. A.
Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre
 Expresado en US\$ dólares

	Notas	31/12/2012	31/12/2011
Ventas	20	US\$ 269.774,35	272.032,60
Costos de Ventas	21	-79.812,86	(72.081,59)
Utilidad bruta		189.961,49	199.951,01
Gastos de operación:			
Gastos de administración	22	157.728,30	160.084,47
Gastos de ventas	23	2.343,05	626,82
Total gastos de operación		160.071,35	160.711,29
Utilidad de operación antes de trabajadores e Impto a la Renta		29.890,14	39.239,72
Participación de Trabajadores		-5.623,83	(5.885,96)
Impuesto a la Renta Corriente		-44.651,40	(25.584,32)
Gastos x Impuestos Diferidos	24	-37,55	(4.303,25)
Ingresos x Impuestos Diferidos	24		455,41
Utilidad (pérdida) del periodo			3.921,60
Otro Resultado Integral			
Impuestos Diferidos de ORI	19	7.569,07	11.416,92
Resultado Integral Total		(12.853,57)	15.338,52

Las notas son parte integrante de los estados financieros.


Manuel Agustín Godoy
 GERENTE


Nestor Paredes
 CONTADOR

SIMEGO C. A.
Estado de cambios en el patrimonio
31/12/2012
Expresado en US\$ milares

Descripción	Capital social	Aporte para futuros capitales (bienes)	Reserva legal	Reserva por valoración	Reserva de capital	Utilidad ejercicios anteriores	Pérdidas acumuladas	Utilidad ejercicios posteriores	Resultados del Ejercicio Ganancia Neta del Período	Total
	101	102	10401	10404	10403	10402	10401	10402	10403	10
Saldo al 31 de diciembre de 2011	80.000,00	417.905,28	4.287,13	6.076.723,26	22.423,56	67.295,25	-	12.200,32	15.318,51	6.696.253,12
Supervivencia por revaluación de PPR										
Resultados Acumulados por BIF										
Aumento de Capital										
Regulación por variación de tipo de impuesto a la renta 2008										
Alorsion de meritos según resolución Junta General del 27 de marzo de 2010 en acta No. 85										
Amortización de Previsión ejercicios Anteriores										
Resultados Acumulados, Repartidos y Capitalizados										
Utilidad del Ejercicio REC										
Pago de Dividendos a Participacionistas										
Uso de Reserva Facultativa										
Asignación de Reserva Legal										
Asignación de Reserva Facultativa										
Transferencia utilidad ejercicio anteriores										
Pérdida del Ejercicio										
Transferencia a Reservas Acumuladas por BIF										
Saldo al 31 de diciembre de 2012	80.000,00	417.905,28	5.044,05	6.076.723,26	22.423,56	67.295,25	-	12.200,32	0,00	6.696.253,12

Las notas explicativas son parte integrante de estos Estados Financieros

Manuel Agustín Godoy
GERENTE

Nestor Paredes
CONTADOR

SIMEGO C. A.
Estado de flujos de efectivo Directo
Al 31 de diciembre
(expresado en dólares estadounidenses)

	31/12/2012	31/12/2011
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	81.963,81	38.911,41
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	269.555,85	272.032,60
Otros cobros por actividades de operación		0,81
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-280.823,48	-282.014,53
Pagos a y por cuenta de los empleados		
Intereses pagados		
Otras Salidas de Efectivo	79.131,39	-1.107,57
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-206.338,55	
Incremento de propiedades, planta y equipo	-206.338,55	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	81.037,63	
Movimiento de Resultados	81.037,63	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-43.337,11	38.911,41
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	45.662,05	6.750,64
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	2.324,94	45.662,05
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	37.492,21	39.239,72
AJUSTE DE PARTIDAS DIFERENTES AL EFECTIVO	-37.492,21	49.115,74
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	101.362,96	91.831,53
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo		-25.584,32
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada		-5.895,96
Pérdidas en cambio de moneda extranjera		-11.245,51
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-44.651,40	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-5.623,83	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-88.579,94	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	81.963,81	-49.444,04
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	55.578,69	-43.005,65
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-23.259,43	2.854,81
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	2.020,49	
(Incremento) disminución en inventarios		1.360,84
(Incremento) disminución en otros activos	-9.210,67	4.520,80
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-1.186,55	4.096,71
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	51.211,21	757,85
Incremento (disminución) en beneficios empleados	793,97	-1.793,26
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-878,91	-18.236,14
Incremento (disminución) en otros pasivos	9.180,17	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	81.963,81	38.911,41

Las notas financieras que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

Manuel Agustín Godoy
GERENTE

Nestor Paredes
CONTADOR

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012-2011

(En dólares)

Nota 1 CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA., es una Compañía de responsabilidad limitada constituida en la República del Ecuador el 23 de Abril de 1985, que se rige a las leyes ecuatorianas, constituida mediante Escritura Pública otorgada en Loja, ante el Notario Cuarto Dr. Camilo Borrero, e inscrita en el Registro Mercantil en de 172 reportorio 21114 resolución 87-7-2-1-198.

Oficina matriz	Loja Ecuador
Dirección	Barrio Consacola Alto s/n Km 1Vía Cuenca
Teléfonos	2 540 840 – 841 -842 – 843 - 844
Fax	2 540 836
Dirección de Email	gerencia@ile.com.ec
Expediente No.	0952-97

Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 87-3-2-1-198 del 17 de septiembre de 1987 se aprobó la escritura de constitución de la compañía Limitada INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Objeto social de la compañía La compañía tiene por objeto y finalidad la compra venta de terrenos, la urbanización de terrenos, la construcción de edificios, compra venta de casas o departamentos, almacenes u oficinas, arrendamientos y administración de inmuebles y cualquier otra actividad afín con la expresada.

La compañía podrá intervenir por sí o por otra persona natural o jurídica en la compra venta de bienes, si ello es conveniente a sus intereses; y, tiene facultades para abrir dentro del país agencias o sucursales y para celebrar contratos con otras empresas que persigan finalidades similares, sean nacionales extranjeras.

La actividad principal de la empresa son las propiedades de Inversión, especialmente bienes inmuebles los mismos que se arriendan tanto a partes relacionadas con terceras personas.

Los ingresos de la compañía en 2012, fueron de US \$269.774.35, que incluyen ingresos por servicios de arrendamiento de inmuebles tanto servicios gravados con tarifa 12%, como de los gravados con tarifa del 0%. Los costos de mantenimiento incluyen también los pagos por impuestos prediales.

Nota 2 ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías, el 21 de agosto de 2006 mediante la Resolución No. 06.Q.ICI.004, determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Luego ratificaron la aplicación a través de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 03 de julio de 2008.

La Resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: 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, 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 2009.

- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta 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, paraestatales, 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 2010.

- 3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: 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.

Posteriormente con fecha 27 de enero de 2011 principalmente para las empresas del tercer grupo se publicó en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías en donde se dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes) considerándolas a los que tengan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y;
- Tengan menos de 200 trabajadores.

Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al período de transición.

De acuerdo a estas disposiciones, la compañía SIMEGO C. Ltda. se encuentra dentro del segundo grupo, y adoptó las NIIFs a partir del 1 de enero de 2011, siendo su año de transición el 2010.

Las NIIF son un conjunto de principios que cambian constantemente, y esa volatilidad hace que las Compañías tengan un programa de capacitación continua, la aplicación de esta nueva normativa incluye:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros;
- Un incremento significativo de la información en las Notas a los Estados Financieros.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Conforme a la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las NIIFs", los criterios adoptados por la Compañía en la transición en relación con las alternativas permitidas son los siguientes:

- **Propiedad, Planta y Equipos** están medidos a su costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida del valor acumulado, que se encuentran medidos al valor razonable menos la depreciación y cualquier pérdida en el valor de los bienes a excepción de los terrenos y edificios, que hubo la necesidad de reclasificar en la partida propiedades de inversión en fiel cumplimiento de la NIIF.
- **Propiedades de inversión** – Según las IAS 40 las propiedades de inversión tiene la definición siguiente: Son terrenos y edificios que se tienen para obtener rentas o valorización en lugar de ser usadas en producción de bienes y servicios o administración o para la venta.

La Compañía tenía como política el revaluó de los bienes inmuebles en bases al catastro municipal que emite anualmente cada Cantón donde se encuentra el inmueble.

- Con la adopción de las NIIF, la entidad adopta por el método de valuación con intervención de un Perito Evaluador calificado por la Superintendencia de Compañías para valorizar los terrenos y bienes inmuebles quien fija la vida útil de y su depreciación acumulada según la técnica de valuación. Estableciendo una vida útil para los bienes inmuebles de 40 años.
- Medición posterior: Se hará al valor razonable con la intervención de un Perito evaluador

La NIIF 9, NIC 32 y 39 referente a Instrumentos Financieros se han aplicado desde la fecha de transición.

Los ajustes por adopción de NIIF a la fecha de transición fueron registrados al patrimonio.

Conciliación ente las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA SIMEGO pertenecientes al segundo grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de INMOBILIARIA SIMEGO por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Nota 3 BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre de 2010, los estados financieros de la Compañía se presentaron de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Se utilizaron los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nro. 17 para efectos de convertir a dólares estadounidenses los saldos originados con anterioridad al 1 de abril del 2000 cuando el sucre ecuatoriano fue la moneda de curso legal en el país.

Los estados financieros al 01/01/2010 y 31/12/2010 que se adjuntan, han sido preparados de conformidad a los requeridos con la NIIF 1; en donde se requiere que para cumplir con NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF incluirán tres estados de posición financiera, dos estados del resultado integral y dos estados de cambios en el patrimonio, incluyendo las notas e información comparativa.

Se han efectuado reclasificaciones y reagrupaciones a varios componentes de los estados financieros con el objetivo de unificar la presentación, en especial por los efectos de la transición de NEC a NIIF, al 01/01/2010 y 31/12/2010.

Base de medición

Las transacciones de la Compañía contenidas en los Estados Financieros se reconocen al costo o a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados 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 circunstancias.

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.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Período económico

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre

Nota 3.1 Resumen de las principales políticas de contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de éstos estados financieros, de conformidad con lo requerido por la NIIF 1 (Adopción por primera vez); éstas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en éstos estados financieros.

ACTIVO

✓ Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses. Por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

✓ Cuentas por cobrar y por pagar, corrientes y no corrientes

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las IFRS requieren que los documentos y cuentas por cobrar y por pagar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar y por pagar son activos y pasivos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo; por lo que estas cuentas por cobrar y por pagar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos activos y pasivos son considerados como corrientes, excepto en los casos en que los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros en cuyo caso estas cuentas por cobrar y por pagar son consideradas como activos o pasivos no corrientes.

✓ Cuentas por Cobrar Comerciales.

Las cuentas por cobrar comerciales, son valores adeudados por los clientes por la mercadería vendida. La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés directo.

Sin embargo debido, a que dichas cuentas tienen plazos de cobro relativamente cortos, el costo amortizado no difiere significativamente de su valor nominal por cuyo motivo no se ha efectuado el ajuste de las cuentas al que resultaría de aplicar el referido método de costo amortizado.

✓ Terrenos – Bienes Inmuebles

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Los activos tangibles que posee la empresa destinados para la actividad económica de INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA., podrán ser arrendados a terceros o para propósitos administrativos.

Se reconoce como activo si, solo si, sea probable que se obtengan beneficios económicos derivados del mismo y su costo pueda ser valorado confiablemente.

Las revaluaciones. Se deben efectuar cuando se requiera para asegurar que el importe contable, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse, utilizando el valor razonable en la fecha del Estado de Situación Financiera.

Depreciaciones, el cargo por depreciación se debe efectuar de forma lineal.

Periodo de vida útil. Está obligada a comenzarla cuando un activo esté disponible para su uso, hasta que sea dado de baja en cuentas, incluso si durante dicho periodo haya estado sin utilizar.

Para los bienes inmuebles el periodo de vida útil es de 40 años.

PASIVO

✓ **Acreedores Corrientes**

Todos los pagos a proveedores se realizarán conforme lo pactado con los Acreedores. Y aplicar el correspondiente procedimiento de compras y/o pagos.

✓ **Acreedores diversos**

Con la finalidad de facilitar la revisión de los saldos de estas cuentas, se deberán utilizar cuentas específicas, bien discriminadas para registrar cualquier adeudo que tenga la empresa; sea por créditos, provisiones o cualquier obligación contraída con: Instituciones Financieras, Administración Tributaria, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Empleados, o Socios.

En caso de finiquito, se debe liquidar el saldo del periodo correspondiente a sus beneficios y días laborados.

Los saldos de las cuentas o subcuentas de acreedores diversos, deberán registrar; solo el valor por cancelar en el periodo económico corriente, o el periodo que falte para su cierre.

✓ **Anticipo a Ventas**

En esta cuenta se registran todos los ingresos entregados por los clientes para futuras compras, por ser una obligación corriente.

✓ **Pasivos a Largo Plazo**

Los montos de las cuentas o subcuentas de pasivos a Largo plazo, deben ser por el valor a cancelar en los periodos económicos futuros.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

La contabilización de provisiones sociales, de Jubilación y Desahucio, deben ser respaldadas por los respectivos estudios actuariales.

Con el propósito de obtener indicadores financieros actuales, se requiere que al cierre del ejercicio económico se contabilice en pasivo corriente el monto correspondiente al próximo periodo económico.

PATRIMONIO

✓ **Capital Social**

La cuenta de capital social, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital social, debidamente soportado mediante acta de la Junta General de Accionistas.

✓ **Reservas**

La cuenta de reservas serán afectadas por las provisiones determinadas por ley, así como las que la junta general de accionistas decida crear, debidamente soportado mediante acta de junta general de accionistas.

✓ **Resultados**

Las cuentas Ganancia o Pérdida Neta del periodo, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

Las cuentas de utilidades o pérdidas acumuladas se deberán registrar por separado y en anexo por año, el soporte contable será mediante acta de la Junta General de Accionistas.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias a nombre de INMOBILIARIA SIMEGO C. LTDA.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

Los ingresos, se reconocerán contablemente, en el momento en que sean efectivamente cobrados o sea acreditados en las cuenta de la empresa.

✓ **Ventas Brutas:** Las ventas se deben discriminar perfectamente, en grabadas con IVA, con tarifa 12% y Tarifa 0%.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

- ✓ **Precio de Canon de Arrendamiento Aprobado:** Solo se considera un cambio en el valor de canon de arrendamiento, cuando se apruebe una nueva lista de incrementos anualmente basada en la tasa de inflación del cierre del ejercicio fiscal.
- ✓ **Ventas Netas:** En contabilidad, las ventas netas se obtendrán por diferencia entre Ventas Brutas menos Descuento sobre ventas.
- ✓ **Venta de servicios y ventas no operacionales:** Ventas propias de giro del negocio y ventas especiales - Para no distorsionar e inflar las ventas propias del giro del negocio y todas aquellas enajenaciones externas a nuestra actividad económica, se llevarán a la cuenta de Mayor todas las ventas ocasionales tales como: De, activo fijo, contratos por servicios.

CUENTAS DE COSTOS DE VENTA Y MANTENIMIENTO

Es Mano de Obra Directa, los gastos originados por pago del servicio de Guardia y vigilancia.

Impuestos prediales y catastrales, toda cancelación de los impuestos que genere cada bien.

Gastos directos, los costos y gastos generados por mantenimiento de los bienes y terrenos (agua, energía, depreciaciones, amortizaciones).

EGRESOS

- ✓ Toda erogación, deberá estar soportada con los comprobantes que cumplan todos los requisitos exigidos por la Administración Tributaria.
- ✓ Toda erogación, deberá estar autorizada por el Gerente General o su delegado.
- ✓ Todos los pagos sean por: anticipo, abono o cancelación, que se realicen por cualquier medio (Cheque o transferencias) deberán ser nominativo a nombre o cuenta del beneficiario (cliente o proveedor del servicio y/o productos), a excepción de aquellos gastos realizados con fondo fijo de caja.

Nota 4 FLUJO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y bancos.

EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
CAJA CHICA - GUAYAQUIL		30	1.29%	30	0.07%
CAJA CHICA - LOJA		24	1.03%	24	0.05%

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

BANCO DE LOJA CTA. 159188		1,250.56	53.79%	37,326.30	81.74%
BCO.BOLIVARIANO CTA.CTE.140-5006901			0.00%	7,254.73	15.89%
BANCO DE GUAYAQUIL CTA. 990694-0		995.69	42.83%	1,002.33	2.20%
COOP.MEGO CTA.# 30.064		22.69	0.98%	22.69	0.05%
INVERSIONES COOP.MEGO CTA.30064		2	0.09%	2	0.00%
TOTAL	USDS	2324.94	100.00%	45,662.05	100.00%

Nota 5 CUENTAS POR COBRAR E INCOBRABLES

Las cuentas por cobrar se registran al costo de transacción. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, **que no se negocian en un mercado activo.**

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS					
DESCRIPCIÓN	USD\$	2012	%	2011	%
Industria Lojana de Especeras C.A.		2,329.91	30.41%	6,143.75	49.81%
Comercializadora Godoy Ruiz Quito		5,163.47	66.6%	9,748.06	77.7%
Avonmaga C.A.		1,434.00	18.5%	8,604.00	68.9%
C.E.A.L.		105.77	1.4%	67.2	0.5%
Creugo		10,327.10	132.9%	5,543.38	44.3%
Comercializadora Cole S.A. - Alamos		3,474.84	44.5%	7,439.65	59.4%
Dr. Amed Godoy R.		1,29.70	1.7%	1,775.24	14.2%
Delaroma S.A.		3,427.98	43.8%	1,584.98	12.6%
Johana Escudero		1,445.62	18.4%	1,446.62	11.6%
Comercializadora Cole S.A. - Loja		652.87	8.4%	3,414.4	27.3%
Goepre C. Ltda		226.8	2.9%	327.6	2.6%
TOTAL	USD\$	41,009.06	100.00%	96,390.92	77.05%
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS					
DESCRIPCIÓN	USD\$	2012	%	2011	%
Sr. Oscar Alberto Ugarte Quiroga		879.25	9.58%	478.11	7.39%
Sra. Verónica Quiroga Ramirez		56.155	0.62%	490.42	0.76%
Construcciones, Ingeniería y Maquinaria Bravo S.		1,900.35	2.10%	812.84	1.26%
Dr. Lucio Sanchez		547.01	6.02%	6,147	9.59%
Sr. Bolívar Baeza Guerra		0.00	0.00%	319.70	0.49%
Jorge Rojas Ochoa		9.70	0.01%	84.87	0.13%
Dr. Jorge Adam Sede		45.31	0.50%	609.46	0.94%
Dr. Gato Reyes Garcia		683.31	7.63%	1,057.21	1.62%
Dr. Cristian Ricaurte		323.95	3.57%	323.95	0.50%
Sra. Consuelo Bustamante		689.63	7.67%	906.29	1.39%
Camila Anghely Michelena		208.25	2.33%	58.71	0.09%
Sr. Ivan Sarmiento Sanchez		58.97	0.66%	58.97	0.09%
Dr. Cesar Alameda Jurado		444.61	4.98%	421.94	0.64%
Miriam Paladines		1,189.93	13.22%	1,189.93	1.85%
Agropecuaria S.A.		84.25	0.94%	684.15	1.04%
Valter Baeza		327.04	3.65%	465.75	0.71%
Manuel Bustamante		430.24	4.80%	576.90	0.88%
Tekko		248.81	2.78%		0.00%
Ramon Leonel Hidalgo		26.17	0.29%		0.00%
Luis Jaramila		0.00	0.00%	206.26	0.32%
Victor Hugo Solano Godoy		204.71	2.29%	0.02	0.00%
TOTAL	USD\$	9,173.44	100.00%	9,291.98	9.59%
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS					
DESCRIPCIÓN	USD\$	2011	%	2011	%
Cuentas x cobrar empleados		0.00	0.00%	0.00	0.00%
TOTAL	USD\$	0.00	0.00%	0.00	0.00%
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS					
DESCRIPCIÓN	USD\$	2012	%	2011	%
Ing. Dario Vilamagua		0.00	0.00%	185.53	0.00%
TOTAL	USD\$	0.00	0.00%	185.53	0.00%
OTRAS C.X.C. RELACIONADAS					
DESCRIPCIÓN	USD\$	2012	%	2011	%
CXC Creugo S.A.		0.00	0.00%	5,976.72	6.10%
TOTAL	USD\$	0.00	0.00%	5,976.72	6.10%
PROVISION CUENTAS INCORRIBLES					
DESCRIPCIÓN	USD\$	2011	%	2011	%
PROVISION CUENTAS INCORRIBLES		-473.44	100.00%	-395.11	100.00%
TOTAL	USD\$	-473.44	100.00%	-395.11	100.00%
TOTAL CUENTAS POR COBRAR		40,535.62		111,448.99	

OTRAS C.X.C. COBRAR

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
CXC Crevigo S.A		5,976.72	19.61%		
Sra. Blanca Ruiz de G.		46.87	0.15%		
Dra. Amada Godoy de V.		23.11	0.08%		
Lic. Maria Luisa Godoy R.		23.11	0.08%		
Sr. Manuel Agustin Godoy R.		23.11	0.08%		
Sra. Veronica P. Godoy R.		23.11	0.08%		
Sra. Leticia Godoy Ruiz		23.11	0.08%		
Ing. Dario Villamagua		23.11	0.08%		
C X C Varios		14858.89	48.76%	1,049.70	100%
C x C Ing. Vicente Bayas		1950.22	6.40%		
C X C Ing. Fernando Fierro		7500	24.61%		
TOTAL	USD\$	30,471.36	100.00%	1,049.70	100.00%

Nota 6 IMPUESTO POR COBRAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle es el siguiente:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
CREDITO TRIBUTARIO IVA		17341.48	97.00%		
IMP.A LA RENTA ANTIC.AÑOS ANTERIORES		535.64	3.00%	8,607.46	98.52%
IMP.A LA RENTA ANTICIPADO ACTUAL				129.54	1.48%
TOTAL	USD\$	17877.12	100.00%	8,737.00	100.00%

Impuesto a la Renta Anticipado Actual

1er. Anticipo cancelado en Julio-2012	2,839.42
2do. Anticipo cancelado en Sep-2012	2,839.42
Retenciones al Impuesto a la Renta 2012	9,342.48
Aplicado como deducción en IR-2012	USD\$ 15,021.32

La tarifa de impuesto a la renta corriente de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, **la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.**

El impuesto sobre la renta diferida se establece utilizando la metodología establecida en NIC 12.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferida se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferida reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

Nota 7 INVENTARIO

		2012		2011	
Terreno Montecristi - Solar 1			0.00%	2,220.53	35.42%
TERRENOS REVALUADOS					
Terreno Montecristi - Solar 1			0.00%	4,049.20	64.58%
TOTAL	USD\$	0.00	0.00%	6,269.73	100.00%

Nota 8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y DEPRECIACIÓN ACUMULADA

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;
- La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Equipos Instalados		1,309.88	3.29%	1,309.88	3.29%
Equipo de Riego		37,057.69	93.07%	37,057.69	93.07%
EQUIPO DE OFICINA		717.82	1.80%	717.82	1.80%
MUEBLES DE OFICINA		123.67	0.31%	123.67	0.31%
HERRAMIENTAS		607.14	1.52%	607.14	1.52%
TOTAL	USD\$	39,816.20	100.00%	39,816.20	100.00%

DEPRECIACIÓN PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Dep.Acum. Muebles y Enseres		-69.15	0.19%	-69.15	0.19%
Dep.Acum. Equipo de Riego		-35,067.32	96.69%	-35,067.32	96.69%
Dep.Acum. Herramientas		-524.35	1.45%	-524.35	1.45%
Dep.Acum. Equipo de Oficina		-606.82	1.67%	-606.82	1.67%
TOTAL	USD\$	-36,267.64	100.00%	-36,267.64	100.00%

Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.

Depreciación

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

El cargo por depreciación de cada periodo se reconoce en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

Importe depreciable y periodo de depreciación

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación se contabiliza incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. Las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo no evitan realizar la depreciación.

El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaz de operar de la forma prevista por la gerencia.

Método de depreciación

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la SIMEGO C. LTDA, los beneficios económicos futuros del activo.

La tasa de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se detallan como sigue:

Maquinaria y Equipo de Planta	10%
Equipos de Computo	33%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Equipo de Oficina	10%

Las reparaciones y el mantenimiento de los activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos.

a. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

b. Reversión de Revaluación de los activos

El superávit de revaluación incluido en el patrimonio neto puede ser transferido directamente a las cuentas de ganancias retenidas, cuando la plusvalía correspondiente se realice. Este saldo puede quedar completamente realizado ya sea por retiro del elemento o por desapropiación del mismo. No obstante, una parte de la plusvalía registrada puede ser realizada a medida que se usa el activo por parte de la empresa; en cuyo caso el importe realizado es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. La transferencia del superávit realizada desde la cuenta de revalorización a la de ganancias retenidas no tiene que pasar por el estado de resultados.

La SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS: El Martes 22 de Agosto del 2000 en el REGISTRO OFICIAL No. 146, con resolución 00.Q.ICI.013 Expídase las Normas para la Valuación y registro contable de propiedad, planta y equipo, a valor de mercado a las que se someterán las compañías sujetas a control en estos términos:

Art. 1. - Las compañías sujetas al control de la Superintendencia del ramo podrán, a partir del ejercicio económico del 2000, valorar la propiedad, planta y equipo a valor de mercado.

Art. 2. - Se entiende como valor presente de propiedad, planta y equipo, al valor neto en libros, incluida la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC - número 17, emitida mediante Resolución Interinstitucional No. SB.SC.SRI.01 de 31 de marzo del 2000, publicada en el Registro Oficial No. 57 de 13 de abril del mismo año.

Art. 3. - Se entiende como valor de mercado de propiedad, planta y equipo, al valor del avalúo determinado de acuerdo con las normas de la presente resolución.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Art. 4. - Para determinar el valor de mercado de propiedad, planta y equipo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos que deban realizar el avalúo de esos activos. La designación, calificación y registro de tales peritos se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Art. 5. - Los informes de los peritos serán conocidos y aprobados por la junta general de socios accionistas que oportunamente hubiere ordenado su elaboración. Las valuaciones que consten en dichos informes se expresarán en dólares de los Estados Unidos de América.

Art. 6. - Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de los avalúos de la propiedad, planta y equipo a valor de mercado, y, por ningún concepto, efectuarán avalúos o peritajes del tipo de los que norma esta resolución.

El o los representantes legales y el o los peritos intervinientes en el avalúo, acreditarán su declaración, bajo juramento rendido ante Notario Público, sobre la existencia de la propiedad, planta y equipo, su estado de conservación, así como sobre su correcta valuación a valor de mercado.

Art. 7. - Cuando la propiedad, planta y equipo de las compañías se avalúen a valor de mercado, mayor que el valor presente, el valor del ajuste se debitará al valor presente de la propiedad, planta y equipo, con crédito a la cuenta reserva por valuación.

Art. 8. - La depreciación acumulada será corregida en igual porcentaje que el valor presente, con el fin de mantener la relación respecto de ese valor antes de la valuación a valor de mercado. El valor del ajuste se debitará a la cuenta reserva por valuación, con crédito a depreciación acumulada.

Art. 9. - Si la propiedad, planta y equipo se avalúan a valor de mercado, menor que el valor presente, el valor del ajuste se debitará a la cuenta reserva por valuación, con crédito al valor presente de la propiedad, planta y equipo. El ajuste de la depreciación acumulada será con débito a la cuenta depreciación acumulada y con crédito a la cuenta reserva por valuación.

Art. 10. - Los ajustes de propiedad, planta y equipo a valor de mercado son independientes de los provenientes de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC - número 17.

Art. 11. - El saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación podrá dedicarse a compensar los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, en el ejercicio 1999; podrá también emplearse en capitalizar la compañía de que se trate, compensar pérdidas o incluso, compensar el saldo deudor de la cuenta re-expresión monetaria, o devolverse, en caso de liquidación. Por ningún concepto podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para cancelar la parte insoluble del capital suscrito.

La capitalización del saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación podrá efectuarse por la diferencia, parcial o total. Que exista entre el saldo acreedor de esa cuenta y los saldos deudores no enajudados de las cuentas re-expresión monetaria x pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores y del último ejercicio, cuando el saldo acreedor de la cuenta reserva por revalorización de patrimonio no hubiere sido suficiente para el efecto.

Art. 12. - Esta resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Por tal razón y para evitar rehacer los Estados financieros se proceden a revertir las revaluaciones efectuadas con base al avalúo catastral.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Por principios de NIIF se procede a reclasificar a Propiedades de Inversión los activos que cumplen esta característica.

Nota 9 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Compañía ha optado por el método de valuación con la intervención de un Perito Evaluador calificado por la Superintendencia de Compañías para valorizar los terrenos y bienes inmuebles la vida útil de estos últimos y su depreciación acumulada. La misma fue realizada a finales del año 2010, y los informes emitidos en marzo de 2011.

TERRENOS					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Terreno Consacola		968.814.00	11.17%	968814	11.44%
Terreno Vilonaco		320	0.00%	320	0.00%
Terreno Malacatos 1		35.092.01	0.40%	35092.01	0.41%
Terreno Malacatos 2		1.014.21	0.01%	1014.21	0.01%
Terreno Guayaquil - Garcia Moreno		2.050.34	0.02%	2050.34	0.02%
Terreno B.Valdiviezo		72.256.80	0.83%	72256.8	0.85%
Terreno San Pedro		56.916.69	0.66%	56916.69	0.67%
Terreno San Jose		2.241.58	0.03%	2241.58	0.03%
Terreno Chinchas-Motoche		10.137.28	0.12%	10137.28	0.12%
Terreno Vilonaco # 2		640	0.01%	640	0.01%
Terreno Consacola #2		15.176.00	0.17%	15176	0.18%
Terreno Machala		5.680.50	0.07%	5680.5	0.07%
Terreno Guayaquil-Ciudad Alamos		2.408.92	0.03%	2408.92	0.03%
Terreno Montecristi - Solar 1		2.220.53	0.03%		0.03%
Terreno La Banda		1.539.410.60	17.75%	1539410.6	18.18%
Terreno San Pedro Sr.Luis Cordova		26.250.00	0.30%	26250	0.31%
Terreno Quito Sur		500	0.01%	500	0.01%
Terreno Montecristi - Solar 2		2.220.53	0.03%	2220.53	0.03%
Terreno San Cayetano (Vía a Zamora)		440	0.01%	440	0.01%
Terreno Quito Norte		106.111.20	1.22%	106111.2	1.25%
BIENES INMUEBLES					
Edificio Consacola		706.183.05	8.14%	706183.05	8.34%
Edificio Mercadillo 12-78		184890.03	2.13%	184890.03	2.18%
Edificio Guayaquil - Garcia Moreno		463735.9	5.35%	463735.9	5.48%
Casa Quito Norte		88172.11	1.02%	88172.11	1.04%
Casa Quito Sur		33915.57	0.39%	33915.57	0.40%
Edificio Guayaquil - Los Alamos		65446.8	0.75%	65446.8	0.77%
Galpones y Ofic. San Pedro		576757.52	6.65%	576757.52	6.81%

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Edificio La Banda		258100.41	2.98%	258836.60	3.03%
Construcción de una Plataforma en La Banda		59625.37	0.69%	8000	0.09%
Remodelación Oficinas Quito Sur		52136.91	0.60%		
Ampliación Bodegas de Edif. Quito Norte		14572.76	0.17%		
Construcciones en Proceso Machala		530	0.01%		
Construcción de una Plataforma en La Banda		86209.76	0.99%		
BIENES INMUEBLES REVALUADOS					
Edificio Consacola		531742.52	6.13%	531742.52	6.28%
Edificio Mercadillo 12-78		125669.47	1.45%	125669.47	1.48%
Edificio Guayaquil - García Moreno		712254.81	8.21%	712254.81	8.41%
Casa Quito Norte		67762.23	0.78%	67762.23	0.80%
Casa Quito Sur		105760.56	1.22%	105760.56	1.25%
Edificio Guayaquil - Los Alamos		19312.13	0.22%	19312.13	0.23%
Galpones y Ofic. San Pedro		206121.22	2.38%	206121.22	2.43%
Edificio La Banda		389107.53	4.49%	389107.53	4.60%
TERRENOS REEVALUADOS					
Terreno Villonaco		30300.15	0.35%	30300.15	0.36%
Terreno Malacatos 1		25154.68	0.29%	25154.68	0.30%
Terreno Malacatos 2		52906.68	0.61%	52906.68	0.62%
Terreno Guayaquil - García Moreno		37698.44	0.43%	37698.44	0.45%
Terreno B. Valdiviezo		74408.56	0.88%	74408.56	0.88%
Terreno San Pedro		48169.4	0.56%	48169.4	0.57%
Terreno San José		509.32	0.01%	509.32	0.01%
Terreno Chinchas-Motoche		41635.37	0.48%	41635.37	0.49%
Terreno Villonaco # 2		9057.18	0.10%	9057.18	0.11%
Terreno Consacola #2		33732.02	0.39%	33732.02	0.40%
Terreno Machala		29875.56	0.34%	29875.56	0.35%
Terreno Guayaquil-Ciudad Alamos		52962.55	0.61%	52962.55	0.63%
Terreno Montecristi - Solar 1		4049.2	0.05%		0.05%
Terreno San Pedro-Sr Luis Cordova		162094.31	1.87%	162094.31	1.91%
Terreno Quito Sur		86334.9	1.02%	86334.9	1.04%
Terreno Montecristi - Solar 2		3651.23	0.04%	3651.23	0.04%
Terreno San Cayetano (Vía a Zamora)		104521.24	1.21%	104521.24	1.23%
Terreno Quito Norte		276632.56	3.19%	276632.56	3.27%
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	USDS	8,673,601.20	100.00%	8,468,992.92	100.00%
DEP ACUM. PROPIEDAD DE INVERSION					
Dep. Acum. Edif. Consacola		-137626.18	10.10%	-122533.8	9.70%

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Dep. Acum. Edif. Mercado 12-78	-30915.43	2.27%	-26811.5	2.12%
Dep. Acum. Edif. Guayaquil	-249479.26	18.29%	-243661.76	19.30%
Dep. Acum. Instalaciones	-659.91	0.05%	-659.91	0.05%
Dep. Acum. Galpones	-132077.48	9.68%	-112727.06	8.93%
Dep. Acum. Casa Quito	-17713.57	1.30%	-15730.95	1.25%
Dep. Acum. Casa Quito Sur	-5985.16	0.44%	-5403.99	0.43%
Dep. Acum. Edif. Gyq. Los Alamos	-12161.48	0.89%	-10653.44	0.84%
Dep. Acum. Edificio La Banda	-54188.86	3.97%	-49032.45	3.88%
DEP. ACUM. PROPIEDAD DE INVERSION REVALUADOS				
Dep. Acum. Edif. Consacola	-117706.96	8.63%	-104986.3	8.31%
Dep. Acum. Edif. Mercado 12-78	-26924.82	1.90%	-22074.28	1.75%
Dep. Acum. Edif. Guayaquil	-395992.71	29.03%	-385117.16	30.50%
Dep. Acum. Galpones San Pedro	-48280.89	3.54%	-43475.19	3.44%
Dep. Acum. Casa Quito	-17100.81	1.25%	-14595.2	1.16%
Dep. Acum. Casa Quito Sur	-20376.57	1.49%	-17708.09	1.40%
Dep. Acum. Edif. Gyq. Los Alamos	-4221.03	0.31%	-3682.34	0.29%
Dep. Acum. Edificio La Banda	-83494.69	6.85%	-83889.42	6.84%
TOTAL DEP. ACUM. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-1,364,105.80	100.00%	-1,262,742.84	100.00%
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION	7,309,495.40		7,198,250.06	

Nota 10 OTROS ACTIVOS

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
DEPOSITOS EN GARANTIA		124.66	2.34%	124.66	3.76%
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPO		5,207.38	97.66%	3,186.89	96.24%
TOTAL	USD\$	5,332.04	100.00%	3,311.55	100.00%

- (1) Los seguros prepagados corresponden saldos a Diciembre de 2010 de pólizas F-239104-AIG, F-239104-AIG, F-239806-AIG, F-239806-AIG por seguros condominios y copropiedades.
- (2) Los anticipos entregados (Depósitos en Garantía). Corresponden a valores registrados en (sucres) el año 1992 y 1994 por pagos de medidores eléctricos, estos montos fueron dolarizados por cambio de moneda en marzo del año 2000.

Nota 11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES LABORALES Y FINANCIERAS

- Corresponde a las obligaciones pendientes con Proveedores Nacionales y del exterior, los mismos que son reconocidos a su costo inicial, a continuación el detalle.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Sobregiros Banco de Loja		1.342.77	100.00%		
TOTAL	USD\$	1.342.77	100.00%		

SUELDOS Y HONORARIOS X PAGAR

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Sueldos y Honorar Acum x Pag		2.980.27	100.00%	1.649.49	100.00%
TOTAL	USD\$	2.980.27	100.00%	1.649.49	100.00%

OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Décimo Tercer Sueldo		190.00	2.08%	123.28	1.48%
Décimo Cuarto Sueldo		549.05	6.03%	550.00	6.62%
Vacaciones		2.742.07	30.12%	1.751.74	21.08%
15% Utilidades Trabajadores		5.623.83	61.77%	5.665.96	70.82%
TOTAL	USD\$	9.104.95	100.00%	8.310.98	100.00%

OBLIGACIONES CON EL I.E.S.S

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Fondo de Reserva		49.14	9.11%	45.29	8.92%
Aporte Patronal al I.E.S.S. x pagar		467.42	86.87%	440.26	86.73%
I.E.C.E. x pagar		11.39	2.11%	11.03	2.17%
S.E.C.A.P. x pagar		11.39	2.11%	11.03	2.17%
TOTAL	USD\$	539.34	100.00%	507.61	100.00%

TOTAL OBLIGACIONES LABORALES

12624.56

10.468.08

CUENTAS POR PAGAR

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Cuentas por pagar varios		3828.52	5.70%	3018.73	22.14%
AIG. Metropolitana Cia. Seguros		1722.62	2.57%	2857.32	20.55%
Corporación Nacional de Telecomunicaciones		58.40	0.09%		0.00%
Ing. Vicente Bayas		3300.00	4.91%	3300.00	24.20%
Manuel Calderon		203.20	0.30%	220.00	1.61%
Actuaria			0.00%	220.00	1.61%
Empresa Eléctrica del Ecuador		3.20	0.00%	10.93	0.08%

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Empresa Publica Metropolitana de Agua Potable y		171.44	0.26%	445.00	3.26%
Municipio de Loja		223.24	0.33%	82.97	0.61%
Cronica de la Tarde Cía. Ltda.			0.00%	1.98	0.01%
Norberto Alonso García Ayala			0.00%	717.56	5.26%
Maria Asencio		22.66	0.03%		0.00%
Interagua		129.58	0.19%		0.00%
Imprenta El Dorado		9.90	0.01%		0.00%
Lidia Poma		12.00	0.02%		0.00%
Seguros Generali		0.18	0.00%		0.00%
Industria Lojana de Especerías ILE C.A.		55.06	0.08%	4.00	0.03%
Comercializadora Coile S.A. Alamos			0.00%	6.85	0.05%
Arcimego C.A.		234.55	0.35%		0.00%
Comerci.Godoy Ruiz -Quito Sur		57163.79	85.13%		0.00%
Javier Godoy Delgado		5.95	0.01%		0.00%
Garantía de Contratos		2546.87	0.00%	2346.87	17.21%
Amiendos Cobrados x Anticipados		1082.39	0.00%	403.48	2.96%
TOTAL		70775.55	100.00%	13635.69	100.00%

Nota 12 PASIVOS ACUMULADOS (OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES) Y PROVEEDORES

IMPUESTOS POR PAGAR					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
12% Impuesto Valor Agregado			0.00%	-231.23	-73.89%
1% Retenciones en la Fuente		392.05	12.53%	284.8	91.01%
100% Retencion de IVA		35.67	1.14%	43.71	13.97%
2% Retenciones en la Fuente		493.78	15.78%	184.32	58.90%
10% Retenciones en la Fuente		67.42	2.16%	31.32	10.01%
70% Retencion de IVA		1911.91	61.12%		
30% Retencion de IVA		227.36	7.27%		
	USD\$	3128.19	100.00%	312.92	100.00%

En este grupo de cuentas comprende tanto las obligaciones a la Administración tributaria (SRI), al IESS, así como a las obligaciones pendientes con los empleados por beneficios sociales devengados que se cancelan en fechas establecidas en el código de trabajo. (El desglose queda conformado así.)

Nota 13 PROVISIÓN POR JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

El importe reconocido como un pasivo por beneficios definidos será la suma neta total de los siguientes importes: (NIC 19.54)

- El valor presente de la obligación por beneficios definidos al final del periodo sobre el que se informa;
- Más cualquier ganancia actuarial (menos cualquier pérdida actuarial) no reconocida por causa del tratamiento contable se reconoce en resultados);
- Menos cualquier importe procedente del costo de servicio pasado todavía no reconocido como un gasto;
- Menos el valor razonable, al final del periodo sobre el que se informa, de los activos del plan (si los hubiera) con los cuales se liquidan directamente las obligaciones.

La Compañía determina el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el valor razonable de cualquier activo del plan, con una regularidad que es suficiente para asegurar que los importes reconocidos en los estados financieros no difieran significativamente de los importes que podrían determinarse en la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. (NIC 19.56)

Método de valoración actuarial

La Compañía utiliza el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado. (NIC 19.64)

Provisión Jubilación Patronal y Desahucio

Las provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio cumplen con las normas internacionales de información financiera NIIF, que requieren que la información financiera se encuentre razonablemente presentada.

Provisión Jubilación Patronal

Mediante resolución publicada en Registro Oficial N° 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo sin perjuicio de la que corresponde según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo y en base a las reformas publicadas en el suplemento del Registro Oficial N° 359 del 2 de julio de 2001 en las que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, los empleados que por veinte y cinco (25) años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años (20), y menos de veinte y cinco (25) años de trabajo continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Jubilación Patronal		11,082.40	79.95%	6,642.00	74.86%

Provisión por Desahucio

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

De acuerdo con el Código del Trabajo, en su artículo 185, en caso de que el empleado decida separarse y presente su renuncia voluntaria ante el Ministerio del Trabajo tendrá derecho al desahucio del mismo que es calculado sobre el 25% de su última remuneración por el tiempo trabajado.

El movimiento de la reserva para desahucio al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue como sigue:

El detalle de esta cuenta al 31 de diciembre es la siguiente:

BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Bonificación por Desahucio		2,780.00	20.05%	2,230.00	25.14%

Total Obligaciones Laborales No Corrientes \$ 13,862.40

\$8,872.00

Nota 14 PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El saldo de pasivo diferido al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Pasivo Diferido

PASIVO DIFERIDO					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Pasivo Diferido		648,196.86	100.00%	655,765.93	100.00%
TOTAL	USD\$	648,196.86	100.00%	655,765.93	100.00%

Nota 15 CAPITAL SOCIAL

El 10 de Septiembre de 1987 se constituye la empresa con un capital social de s/. 4'150,000.00 (Suces), posteriormente se originan apropiaciones de resultados y reclasificaciones por revalorización patrimonial, dolarización y aumento de capital, llegando a un capital de \$ 80,000.00, constituida por 80,000 participaciones de 1 dólar cada una.

Nota 16 RESERVAS

La Ley de Compañías requiere que la empresa debe apropiar el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales o para capitalizarse. Adicionalmente existen otras reservas que se detallan a continuación:

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

RESERVAS					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
APORTE FUTURA CAPITALIZACION		417,905.28	93.83%	417,905.28	93.83%
RESERVA LEGAL		5,054.05	1.13%	4,287.13	0.96%
RESERVA DE CAPITAL		22,423.56	5.03%	22,423.56	5.03%
TOTAL	USD\$	445,382.89	100.00%	444,615.97	99.83%

RESERVAS POR VALUACION					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
RESERVA POR VALUACION		3,471,256.92	100.00%	3,471,256.92	100.00%
TOTAL	USD\$	3,471,256.92	100.00%	3,471,256.92	100.00%

Nota 17 RESULTADOS ACUMULADOS

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
UTILIDAD ACUMULADA		12,280.32	100.00%	12,280.32	100.00%
TOTAL	USD\$	12,280.32	100.00%	12,280.32	100.00%

Nota 18 RESULTADOS NIIF

Los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, al 2011 el saldo es de US\$ 67,295.25

RESULTADOS POR ADOPCION NIIF					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
RESULTADO ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF		67,295.25	100.00%	67,295.25	100.00%
TOTAL	USD\$	67,295.25	100.00%	67,295.25	100.00%

Nota 19 OTRO RESULTADO INTEGRAL

RESULTADOS ACUMULADOS					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
SUPERAVIT X REVALUACION		2,605,466.34	100.00%	2,605,466.34	100.00%
TOTAL	USD\$	2,605,466.34	100.00%	2,605,466.34	100.00%
RESULTADO ACUMULADOS POR ADOPCION NIIF				11,416.92	100.00%
IMPUESTO DIFERIDO		-11,872.33			

Nota 20 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los ingresos por arrendos son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

INGRESOS DE OPERACIÓN					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
ARRENDAMIENTOS TARIFA 12%		248,801.27	92.15%	251,066.59	92.37%

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

ARRENDAMIENTOS TARIFA 0%		21,173.08	7.85%	20,866.01	7.63%
TOTAL	USD\$	269,774.35	100.00%	272,032.60	100.00%

Los ingresos de la compañía en 2012, fueron de US \$269,774.35, que incluyen ingresos por servicios de arrendamiento de inmuebles tanto servicios gravados con tarifa 12%, como de los gravados con tarifa del 0%.

Nota 21 RECONOCIMIENTO DE COSTOS

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

COSTO DE VENTA					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
IMPUESTOS PREDIALES		26092.49	32.69%	13,092.13	18.16%
COSTOS DIRECTOS		48841.92	60.94%	53,745.10	74.56%
COSTOS INDIRECTOS		5078.45	6.36%	5,244.36	7.28%
TOTAL	USD\$	79812.86	100.00%	72,081.59	100.00%

Los costos de mantenimiento incluyen los pagos por impuestos prediales.

Nota 22 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

En los años terminados el 31 de diciembre los gastos de administración se componen de la siguiente manera:

GASTOS DE ADMINISTRACION					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
REMUNERACIONES Y BENEFICIOS		39,964.94	25.34%	33,138.93	20.70%
ATENCION A PERSONAL			0.00%	90.00	0.06%
SERVICIOS DE TERCEROS		947.37	0.60%	20,563.93	12.85%
GASTOS DE OFICINA		1,180.67	0.75%	974.35	0.61%
GASTOS LEGALES		24,045.18	15.24%	16,196.24	10.12%
COMUNICACION Y REPRESENTACION		698.91	0.44%	1,053.22	0.66%
GASTOS VARIOS DE ADM		90,891.23	57.63%	87,915.41	54.92%
COMISIONES Y GASTOS BANCARIOS Y OTROS			0.00%	152.39	0.10%
	USD\$	157,728.30	100.00%	160,084.47	100.00%

Nota 23 GASTOS DE VENTAS

En los años terminados el 31 de diciembre, los gastos de ventas fueron como sigue:

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

GASTOS DE VENTA					
DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
Radial			0.00%	13.51	0.58%
Avisos Diarios y Revista		134.96	5.76%	46.43	1.98%
Pasajes		146.00	6.23%	185.83	7.93%
Gastos de Viaje			0.00%	14.00	0.60%
Reuniones de trabajo			0.00%		0.00%
Impuesto por Vtas. Exentas		2062.09	88.01%	367.05	15.67%
TOTAL	USD\$	2.343.05	100.00%	626.82	26.75%

Nota 24 GASTOS E INGRESOS POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre estas cuentas incluyen:

DESCRIPCION	USD\$	2012	%	2011	%
GASTO X IMPUESTO DIFERIDO		-37.55	100.00%	-4.303.25	100.00%
INGRESO X IMPUESTO DIFERIDO				455.41	100.00%

Nota 25 ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

a. Factores de riesgo Financiero

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financiero, como riesgo de mercado, crediticio y de liquidez.

La Gerencia tiene a su cargo la administración de riesgos, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros, que se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

La estructura de gestión de riesgo comprende la identificación, determinación, análisis, cuantificación, medición y control de estos eventos. Es responsabilidad de la Administración, y en particular de la Gerencia la evaluación y gestión constante del riesgo financiero.

- ✓ Riesgo de Mercado. Está asociado a las incertidumbres de tipo de cambio, tasa de interés y riesgo de mercado que afectan los activos y pasivo de la Compañía

b. Riesgos en las tasas de interés

Las inversiones financieras no se encuentran expuestas a riesgos en la tasa de interés debido a que se encuentra en una tasa fija de interés y es a corto plazo, por lo que no tendría una exposición significativa a este riesgo.

c. Gestión de Riesgos en el mercado

- ✓ Riesgo de Crédito. Se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando una pérdida financiera para Inmobiliaria Simego C. Ltda., principalmente por sus deudores por venta de servicios de arrendamiento.
- ✓ Riesgo de Liquidez o financiamiento, está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a las obligaciones de pago.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

Inmobiliaria Simego C. Ltda., logra mantener un equilibrio entre la continuidad de fondos y flexibilidad financiera a través de sus flujos de operaciones normales de las recaudaciones de la venta.

Nota 26 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 han sido aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 23 de marzo de 2011 – Acta Nro. 87.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, que corresponden a los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Compañía, han sido emitidos con la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Socios celebrada el 3 de septiembre de 2012 – Acta Nro. 89.

Nota 27 NORMAS DE CONTABILIDAD RECIENTEMENTE EMITIDAS

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF 9: Instrumentos financieros

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

NIIF 10: Estados financieros consolidados

Esta norma reemplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

NIIF 11: Arreglos conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define "valor razonable", establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

NIC 27 revisada: Estados financieros separados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

NIC 19 revisada: Beneficios a empleados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en Otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

NIC 12: Impuestos diferidos: Mejoras: Recuperación de activos subyacentes

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2012. Deroga la SIC 21 Recuperación de activos no depreciables revaluados. Los cambios proveen un enfoque práctico para medir activos y pasivos por impuestos diferidos al medir al valor razonable las propiedades de inversión.

Interpretaciones a las NIIF

Las siguientes interpretaciones han sido emitidas y entrarán en vigencia en periodos posteriores:

IFRIC 19: Amortizando pasivos financieros con instrumentos de patrimonio. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2010.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda.

El IFRIC 9 requiere que la entidad evalúe si un derivativo inmerso en un instrumento financiero sea separado del contrato principal y contabilizado como un derivativo en el momento en que la entidad entra a formar parte del contrato. Se prohíben las revaluaciones posteriores, a menos que haya un cambio en los términos del contrato que modifiquen significativamente el flujo de caja que, de otra manera, sería requerido bajo el contrato, en cuyo caso se requiere de una revaluación. La Compañía aplicará esta norma a partir del 1 de enero del 2011 pero considera que no tendrá efectos significativos en sus operaciones.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.



Sr. Manuel Agustín Godoy R.
GERENTE GENERAL



Ing. Néstor Paredes
CONTADOR Mat. N. 0.1088