

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA, LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integral – por función	6
Estado de cambios en el patrimonio de los socios	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros:	9
1. Actividad de la compañía	9
2. Principales políticas contables	9
2.1 Declaración de cumplimiento	9
2.2 Bases de preparación	9
2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2010	9
2.4 Estimaciones de juicios contables	9
2.5 Adopción de las NIIF's PYME por primera vez	10
2.6 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – para PYME	10-11-12
2.7 Activos financieros	12
2.8 Cuentas por Cobrar Comerciales	13
2.9 Deterioro del valor de los activos financieros	13
2.10 Pasivos financieros	13
2.11 Valor razonable de activos y pasivos financieros	13
2.12 Propiedades, maquinarias y equipos	13
2.13 Deterioro del valor de los activos no financieros	14
2.14 Provisiones para contingencia	14
2.15 Reconocimiento de ingresos y gastos	14
2.16 Impuesto a la renta	15
2.17 Beneficios de jubilación	15
2.18 Participación a trabajadores	16
3. Efectivo y bancos	16
4. Cuentas por cobrar comerciales y otras	16
5. Activos por Impuestos Corrientes	17
6. Propiedades	18
7. Propiedades Disponibles para la Venta	18
8. Valor razonable de activos y pasivos financieros	18
9. Cuentas por pagar comerciales y otras	18
10. Pasivo por beneficios a los empleados	18
11. Impuesto a la renta corrientes	19
12. Pasivo por Impuesto a la renta diferido	20
13. Patrimonio	20

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

ACTIVOS	NOTAS	2.011	2.010
		Reexpresado (US dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
• Efectivo y bancos	3	1,780,18	1,011,40
• Cuentas por cobrar, comerciales y otras	4	10,186,88	640,00
Activos por impuestos corrientes	5	<u>1,440,00</u>	<u>1,534,33</u>
Total activos corrientes		13,407,06	3,185,73
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades	6	614,084,70	617,792,62
Propiedades disponibles para la venta	7	<u>108,846,60</u>	<u>108,846,60</u>
Total activo no corriente		722,931,30	726,639,22
TOTAL ACTIVOS		<u>736,338,36</u>	<u>728,824,95</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Pasivos financieros corrientes:			
• Cuentas por pagar comerciales y otras	8	317,25	1,791,75
Pasivo por beneficios a los empleados	12	<u>8,918,64</u>	<u>1,486,42</u>
Impuestos por pagar corrientes	11	<u>1,741,63</u>	<u>1,663,47</u>
Total pasivos corrientes		10,977,52	4,941,64
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo por impuesto a la renta diferido	13 (b)	<u>37,507,43</u>	<u>39,397,33</u>
Total pasivos no corrientes		<u>37,507,43</u>	<u>39,397,33</u>
TOTAL PASIVOS		<u>48,484,95</u>	<u>44,338,97</u>
PATRIMONIO			
Capital pagado	14 (a)	1,000,00	1,000,00
Reserva por revalorización de activos	14 (b)	664,825,76	664,825,76
Reserva legal	14 (c.)	200,00	200,00
Resultados acumulados	14 (d)	<u>22,027,65</u>	<u>20,660,22</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>687,853,41</u>	<u>686,485,98</u>
		<u>736,338,36</u>	<u>729,824,95</u>

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHHIOS CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - POR FUNCIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

2.011

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	NOTAS	Reexpresado (US dólares)
Ventas (Netas)		
Ingresos varios		24,107.16
		24,107.16
Gastos administrativos		
Depreciaciones y amortizaciones		17,464.12
Gastos financieros		3,707.92
Participación de los trabajadores		
Total gastos		996.46
		(22,168.50)
Ganancia antes del impuesto a la renta		
Impuesto a la renta, provisión		1,938.66
		(1,461.13)
Ganancia neta		477.53
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Ganancia por otros resultados integrales		889.9
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO, NETO		1,367.43
Utilidad por acción, por actividades continuadas:		
Básica		1.37

Ver notas a los estados financieros

JAIME ZURITA E HIJOS, ZURITAHIJOS CTA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

Descripción	Reservas			Resultados		Total acumulados	Patrimonio
	Capital social	Aporte para capitalización	Legal	Superávit por revalorización	Resultados por adopción		
Saldos a diciembre 31, 2010, según NEC	1,000,00		200,00			20,660,22	21,860,22
Ajuste por revaluación de Propiedades				703,023,09		703,023,09	
Impuesto a la renta sobre revaluación de propiedades				(38,397,33)		(38,397,09)	
Saldos reexpresados a enero 1, 2011 según NIIF	1,000,00		200,00	664,625,76		20,660,22	686,485,98
Apropiación año 2011							
Resultados Integrales total del ejercicio, neto				1,367,43	1,367,43		
Saldo a diciembre 31, 2010 seg. NIIF	1,000,00		200,00	664,625,76		22,027,65	687,853,41

Ver notas a los estados financieros

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO INDIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2,011	Recexpresado (US dólares)
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Efectivo recibido de clientes y otros	14,560,28	
Efectivo pagado a proveedores y otros	(9,175,90)	
Efectivo pagado al personal	<u>(4,615,60)</u>	
Efectivo neto proveniente de actividades ordinarias	<u>768,78</u>	
EFFECTIVO DISPONIBLE		
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>1,011,40</u>	
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>1,780,18</u>
CONCILIACION DEL RESULTADO INTEGRAL DE LOS EJERCICIOS CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
RESULTADO INTEGRAL DE LOS EJERCICIOS	1,367,43	
GASTOS QUE NO REPRESENTAN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO		
Depreciaciones y amortizaciones	3,707,92	
Participación de los trabajadores y los impuestos	2,457,59	
Ganancias por otros resultados integral	<u>(889,90)</u>	
	6,643,04	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras	(9,546,88)	
Activos por impuestos corrientes	94,33	
Cuentas por Pagar comerciales y otras	(1,474,50)	
Pasivo por beneficios a los empleados	6,435,77	
Impuestos por pagar corrientes	<u>(1,382,97)</u>	
	(5,874,26)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		<u>768,78</u>

Ver notas a los estados financieros

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.- (La Compañía), es una compañía anónima constituida en octubre 20 del 2003 en la ciudad de Portoviejo – Provincia de Manabí, inscrita en el Registro Mercantil diciembre 30 del mismo año. Su objeto social es dedicarse a la Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. Para el cumplimiento de sus fines podrá celebrar toda clase de actos relacionados con su objeto social y permitido por las leyes del Ecuador.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2011 han sido autorizados por la Administración de la Compañía en abril 25 del 2012 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYME (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2011, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08, G. DSC de noviembre 20 del 2008.

2.2. Bases de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de determinados activos no corrientes de la cuenta propiedades, maquinarias y equipos. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

2.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2010.

2.4. Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- Reconocimiento de ingresos y gastos
- Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- Vida útil de los activos materiales

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación....)

- d) Criterios empleados en la valoración de determinados activos financieros y no financieros; y
- e) Cálculo de provisiones

2.5. Adopción de las NIIF's para PYME por primera vez. - Para facilitar la transición a las Normas Internacionales de Contabilidad y a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMEs, en julio del 2009, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad publicó la NIIF en la que se incluía la Sección 35 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. De conformidad con estas nuevas normativas contables, cuando una empresa aplica por primera vez las NIIF's para PYME debe cumplir todas y cada una de las Secciones y las interpretaciones en vigor en el momento de esa primera aplicación. Así pues, requiere una aplicación retroactiva en la mayoría de las áreas de contabilidad. Sin embargo, la Sección 35 contempla algunas excepciones (de aplicación voluntaria) a esa obligación en áreas concretas por razones prácticas o bien cuando sus costos derivados de su cumplimiento excedieran con toda probabilidad los beneficios aportados a los usuarios de los estados financieros.

Jaime Zurita e Hijos JZURITAHIJOS CIA. LTDA. ha considerado como balance de apertura con arreglo a las NIIF's los estados financieros al 1ro de enero del 2011 (fecha de transición). Este es el punto de partida para la contabilización según las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's para PYME de la Compañía.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros cumplen con cada sección de las NIIF para PYMES vigente en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF's. La Compañía se acogió a la exención o alternativa particular en la transición relacionada con la medición de una partida de propiedades a su valor razonable como costo atribuido.

El resto de exenciones no han sido acogidas por no ser aplicables o porque siendo aplicables la Administración ha decidido aplicarlos a partir de enero 1 del 2012.

2.6. Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's para PYMES. - Hasta el ejercicio 2009, la Compañía venía preparando sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, mientras que a partir del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con NIIF's para PYMES. En tal sentido, los últimos estados financieros presentados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad han sido las correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre del 2010, siendo la fecha de transición de las NIIF's enero 1 del 2011.

Los valores incluidos en los estados financieros del ejercicio económico 2010 han sido reconciliados para presentarlos bajo las mismas NIIF's para PYMES que han sido aplicadas en la elaboración de los estados financieros del ejercicio económico 2011.

JAIME ZURITA E HIJOS J.ZURITAHIJOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

La Sección 35, exige el desglose de una conciliación del patrimonio neto a la fecha de

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación....)

transición, 1 de enero del 2011, así como un desglose de la conciliación del resultado del ejercicio 2011 y del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, preparado conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad en comparación con las NIIF's para PYMES cuya presentación es como sigue:

- a) Conciliación al inicio de la fecha de transición y al 31 de diciembre del 2010 del patrimonio neto entre NEC y NIIF para PYME

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 1 de enero de 2011, fecha de la transición a las NIIF para Pymes, es la siguiente:

	<u>NEC</u>	Efectos de transición (US dólares)	<u>NIIF</u>
Capital social	1,000.00		1,000.00
Reserva por revalorización de activos		664,625.76	664,625.76
Reserva legal	200.00		200.00
Resultados acumulados	20,660.22		20,660.22
Patrimonio neto total	21,860.22	664,625.76	686,485.98

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, es la siguiente:

	<u>NEC</u>	Efectos de transición (US dólares)	<u>NIIF</u>
Capital social	1,000.00		1,000.00
Reserva por revalorización de activos		664,625.76	664,625.76
Reserva legal	200.00		200.00
Resultados acumulados	26,285.66	(4,258.02)	22,027.64
Patrimonio neto total	27,485.66	507.529	687,853.40

Los principales efectos de la transición y de la evolución del patrimonio durante el ejercicio económico 2011, han sido los siguientes:

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación....)

	Superávit por revalorización	Resultados Acumulados (US dólares)
• Ajustes provenientes del inicio del año de transición	664,625.76	26,285.66
AJUSTES DE FINAL DEL AÑO DE TRANSICIÓN:		
• Registro de la depreciación de activos revaluados	(3,707.92)	(3,707.92)
• Registro saldo del impuesto a la renta – 2011	(1,440.00)	(1,440.00)
• Ganancias por otros resultados integrales	<u>889.90</u>	<u>889.90</u>
Total ajuste año 2011	<u>664,625.76</u>	<u>22,027.64</u>

b. Conciliación de la cuenta resultados del ejercicio 2011 entre NEC y NIIF para PYMES es la siguiente:

	Valores según NEC's	Ajustes	Valores reexpresados según NIIF's
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	24,107.16	24,107.16	24,107.16
Gastos administrativos	17,464.12	17,464.12	17,464.12
Gastos por depreciaciones	3,707.92	3,707.92	3,707.92
Gastos Participación de empleados	996.46	996.46	996.46
Total gastos	<u>18,460.58</u>	<u>3,707.92</u>	<u>22,168.50</u>
Ganancia antes del impuesto a la renta	5,646.58	(3,707.92)	1,938.66
Impuesto a la renta	(21.13)	(1,440.00)	(1,461.13)
Ganancia por otros resultados integrales	889.90	889.90	889.90
Resultado integrales total del ejercicio neto	5,625.45	507.529	1,367.43

Los principales efectos de la adopción de las NIIF en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 han sido los siguientes:

- 1) Ajuste neto para regularizar provisión para impuesto a la renta
- 2) Ajuste neto para regularizar depreciación acumulada de edificios.
- 3) Reconocer la ganancia por impuestos diferidos por valor razonable.

2.7. Activos financieros. - La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación....)

cuentas por cobrar comerciales y otras.

2.8. Cuentas por cobrar comerciales.- Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad no registra provisión por deterioro o incobrabilidad por cuanto no tiene cartera con más de 60 días.

2.9. Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento que causa la pérdida”), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financiera significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

2.10. Pasivos financieros.- Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, cuentas por pagar comerciales y otras.

2.11. Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Para los activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

2.12. Propiedades.- Terrenos y edificios están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre del 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada periodo.

La política de la entidad respecto al registro de las revalorizaciones, es que los incrementos, resultantes de los reaválüos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado global), excepto cuando se reverse una disminución de

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación....)

la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	70

La política de la Compañía para el manejo de la depreciación acumulada de los activos revalorizados esta conforme a la Sección 17 (Depreciación para el valor revaluado neto, dejando en cero la depreciación anterior).

La depreciación de propiedades se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta.

La depreciación de los edificios, incluida su revalorización, se reconocen en resultados.

2.13. Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

2.14. Provisiones para contingencia.- La entidad registra tal provisión cuando existe un compromiso o una obligación frente a terceros y es consecuencia de acontecimientos pasados y su liquidación supondrá una salida de recursos, por un importe y/o en un plazo no conocido con certidumbre pero estimables con razonable fiabilidad.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias y se reestima con ocasión de cada cierre contable. Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para las cuales fueron originalmente reconocidos, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de sólidos recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

2.15. Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación....)

registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

2.16. Impuesto a la renta.- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente más el impuesto a la renta diferido.

El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 25% para el año 2010, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado.

El impuesto a la renta diferido, es reconocido por las diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable, utilizando las tasas fiscales que se espera objetivamente estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones en los importes diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen únicamente cuando se considera probable que existan ganancias tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias y hacer efectivos los créditos tributarios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de plusvalía compradas y de aquellos cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociados.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a las mismas de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.17. Beneficios de jubilación.- La Compañía debe contar con un plan de beneficios definidos post – empleo por concepto de jubilación patronal según el Código de Trabajo, el cual establece el derecho de los trabajadores a ser jubilados por sus empleadores cuando hayan prestado sus servicios por 25 años o más, en forma continuada o interrumpida en la misma entidad. Aquellos que hubieren cumplido 20 años y, menos de 25 de trabajo, tendrán derecho a la parte proporcional de la jubilación.

2.18. Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía realiza la provisión al cierre del año del 15% de la ganancia contable anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

JAI ME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, está compuesto como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Saldo en banco del Pichincha	1,780.18	1,011.40
Total	<u>1,780.18</u>	<u>1,011.40</u>

Los saldos en bancos, en cuenta corriente no devengan interés.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, no existen partidas equivalentes al efectivo que debieran considerarse para efectos del flujo de efectivo.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están compuestas como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Clientes		224.00
Clientes Relacionados	<u>10,186.88</u>	<u>416.00</u>
Total	<u>10,186.88</u>	<u>640.00</u>

La entidad tiene como política reconocer una provisión anual para cuentas incobrables para los principales clientes, considerando las circunstancias ocasionales o recurrentes que estuviere causando los atrasos, en caso de existir. Para los años 2011 y 2010 no se realiza provisión por no ser necesario.

- Compañías relacionadas, representa saldos de facturas por arriendo de los locales comerciales y bodegas. Esta cuenta no genera interés por cuanto los pagos los realiza dentro de los noventa días.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se conforman como sigue:

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	1,440.00	1,440.00
Impuesto al valor agregado (credito tributario)		94.33
Total	1,440.00	1,534.33

- Incluye principalmente US\$ 1,440.00 (US\$ 1,440.00 en el 2010) por las retenciones en la fuente realizadas durante el año, el mismo que debe ser liquidado con el Impuesto a la Renta del ejercicio.

6. PROPIEDADES

Durante el año 2011 y 2010, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	Saldos 1-enero - 11	Adiciones	Ajuste y/o Reclasificación	Saldos 31-dic-11
Terrenos	424,428.52			424,428.52
Edificios	193,364.10			193,364.10
Total Costo	617,792.62			617,792.62
Deprec. acumulada		3,707.92		(3,707.92)
Total	617,792.62	(3,707.92)		614,084.70

	Saldos 31-dic-10	Ajustes NIIF año transición	Saldos ajustados	Ajuste y/o Adiciones	Ajuste y/o Reclasificación	Saldos 31-dic-10
	(US dólares)					
Terrenos	23,616.13	475,034.72	498,650.85		(74,222.33)	424,428.52
Edificios		227,988.37	227,988.37		(34,624.27)	193,364.10
Total Costo	23,616.13	703,023.09			(108,846.60)	617,792.62
Deprec. acumulada						
Total	23,616.13	703,023.09	726,639.22		(108,846.60)	617,792.62

A partir de enero 1 del 2011, la Compañía modificó su anterior política contable basada en el modelo del costo para la medición de las propiedades por el modelo de valor razonable como costo atribuido, mediante el valor catastral certificado por el Ilustre Municipio del Cantón Portoviejo.

El valor razonable se determina por referencia a evidencia basada en el mercado. Esto significa que las valuaciones realizadas por la compañía valuadora se basan en precios de mercado activos, ajustados por las diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de la propiedad en particular. La fecha del certificado catastral fue enero del 2011 y registrado al final del año 2010.

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

7. PROPIEDADES DISPONIBLES PARA LA VENTA

	Saldos 1-enero - 11	Adiciones	Ajuste y/o Reclasificación	Saldos 31-dic-11
Terrenos	74,222.33			74,222.33
Edificios	34,624.27			34,624.27
Total	108,846.60	(3,707.92)		108,846.60

De acuerdo a las NIIF para PYMES, Sección 2, 2.27 Reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos.- En el proceso de incorporación de una partida que cumple la definición de un activo, pasivo, ingreso y gasto y que satisfaga el siguiente criterio: a) que es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida que llegue o salga de la entidad. Basado en esta norma las propiedades antes indicadas no cumplen con esta condición, por lo que se lo clasifica bajo este rubro, sobre el que no se ha determinado ningún deterioro durante el año 2011.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, están constituidas como sigue:

	2011	2010
	(US dólares)	
Proveedores locales	317.25	166.50
Otros		1,625.25
Total	317.25	1,791.75

- Proveedores, no devengarán interés y normalmente se cancelan en 30 a 60 días.

9. PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, representa provisiones para beneficios sociales, participación de los trabajadores en las utilidades. El movimiento de tales provisiones durante esos períodos fue como sigue:

	2011	2010
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	22.00	20.00
Décimo cuarto sueldo	220.00	200.03
Fondo de reserva	44.11	20.00
Participación a los empleados	996.46	1,151.04
IESS por pagar	56.76	51.60
Otros	7,400.00	43.75
Total	8,918.64	1,486.42

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de las provisiones se presentan como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta	1,461.13	1,582.07
Retenciones de impuestos	280.50	81.40
Total	1,741,63	1,663.47

11. PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento del pasivo por impuestos diferidos, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta diferido a enero	38,397.33	38,397.33
Amortización del año	(889.90)	
	37,507.43	38,397.33

12. PATRIMONIO

a) **Capital pagado**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el capital social de la Compañía está constituido por 1.000, participaciones de US\$ 1,00 cada una.

b) **Reserva legal**

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 25% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

c) **Superávit por revalorización de activos**

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos, edificios y las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta anteriores al período de transición de aplicación de las NIIF's para PYMEs, puede ser:

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

- a. Capitalizado en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido;
- b. Utilizado para absorber pérdidas o con el saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's; o,
- c. Devuelto en caso de liquidación de la compañía; no pudiendo distribuirse como utilidades, ni utilizar para cancelar el capital suscrito no pagado.

R. REVELACION DISPUESTA POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

1. **Activos y pasivos contingentes.**- Al 31 de diciembre del 2011 no existen activos y pasivos contingentes.
2. **Eventos subsecuentes.**- A la fecha de emisión de este informe, no existen eventos, que en opinión de la administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
3. **Partes relacionadas.**- Al 31 de diciembre del 2011, no existen este tipo de transacciones, excepto las que se indica en las notas a los estados financieros sobre la venta de servicios (alquiler) a las compañías relacionadas.
4. **Cumplimiento de las medidas correctivas al control interno.**- Durante el periodo, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones detectadas por Superintendencia de Compañías.

Las otras revelaciones dispuestas en la indicada Resolución, están reflejadas en las notas a los estados financieros; aquellas no mencionadas no aplican a la Empresa, por tal razón no son reveladas.

Martha Rosario Yáñez Vaca
GERENTE GENERAL

CPA Diana C. Marcillo Quimis
Contadora

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.- (La Compañía), es una compañía anónima constituida en octubre 20 del 2003 en la ciudad de Portoviejo – Provincia de Manabí, inscrita en el Registro Mercantil diciembre 30 del mismo año. Su objeto social es dedicarse a la Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. Para el cumplimiento de sus fines podrá celebrar toda clase de actos relacionados con su objeto social y permitido por las leyes del Ecuador.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2012 han sido autorizados por la Administración de la Compañía en Marzo 20 del 2013 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYME (Aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2011, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08, G. DSC de noviembre 20 del 2008.

2.2. Bases de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de determinados activos no corrientes de la cuenta propiedades, maquinarias y equipos. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

2.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2010.

2.4. Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación...)

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- c) Vida útil de los activos materiales
- c) Criterios empleados en la valoración de determinados activos financieros y no financieros; y Cálculo de provisiones

3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012, está compuesto como sigue:

2012
(US DOLARES)

Saldo en banco del Pichincha:	3,490,70
-------------------------------	----------

Los saldos en bancos, en cuenta corriente no devengan interés.

Al 31 de diciembre del 2012, no existen partidas equivalentes al efectivo que debieran considerarse para efectos del flujo de efectivo.

4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLTES RELACIONADAS

2012
(US DOLARES)

Clientes Relacionados Arriendo	10,907,60
--------------------------------	-----------

La entidad tiene como política reconocer una provisión anual para cuentas incobrables para los principales clientes, considerando las circunstancias ocasionales o recurrentes que estuviere causando los atrasos, en caso de existir. Para el 2012 no se realiza provisión por no ser necesario.

- Compañías relacionadas, representa saldos de facturas por arriendo de los locales comerciales y bodegas. Esta cuenta no genera interés por cuanto los pagos los realiza dentro de los noventa días.

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

	<u>2012</u> (US DOLARES)
Otras Cuentas Relacionadas	<u>36.970,93</u>

Saldos de otras cuentas por cobrar relacionada representa saldos por préstamos los cuales son emitidos por transferencias los cuales no generan intereses porque son cancelados a la fecha establecida de ciento veinte días.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, están compuestas como sigue:

	<u>2012</u> USD DOLARES
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta (crédito tributario)	1.728,00

- Presenta el total de crédito tributario de \$1.728,00, recibidas en el año 2012 el mismo que debe ser liquidado con el Impuesto a la Renta del ejercicio.

8. PROPIEDADES

Durante el año 2012, el movimiento de este rubro se detalla a continuación:

	<u>2012</u>
Terrenos	424.428,52
Edificios	193.364,10
Deprec. acumulada	<u>-7.415,84</u>
Total	610.376,78

El valor razonable se determina por referencia a evidencia basada en el mercado. Esto significa que las valuaciones realizadas por la compañía valuadora se basan en precios de mercado activos, ajustados por las diferencias en la naturaleza, ubicación o condición de la propiedad en particular. La fecha del certificado catastral fue enero del 2011 y registrado al final del año 2010.

JAIME ZURITA E HIJOS IZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

9. PROPIEDADES DISPONIBLE PARA LA VENTA

2012

Terrenos	65.111,16
Edificios	<u>16.564,26</u>
TOTAL	81.675,42

En el mes de Junio año 2012 se hizo una venta de un bien ubicado en el sector Tenis Club.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS

Al 31 de diciembre del 2012, están constituidas como sigue:

2012
(USD DOLARES)

Proveedores locales	<u>317,25</u>
---------------------	---------------

Proveedores, no devengan interés y normalmente se cancelan en 30 a 60 días.

11. CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA.

2012
(USD DOLARES)

POR PAGAR IMPUESTO	362,79
--------------------	--------

Al 31 de diciembre de 2012 se presenta una cuenta por pagar impuesto el mismo que se genera por la liquidación de impuesto a la renta mensual e IVA. Esta cuenta se liquida con el pago que se generara el doce de enero del 2013.

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

12. PASIVO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2012, representa provisiones para beneficios sociales, participación de los trabajadores en las utilidades. El movimiento de tales provisiones durante esos períodos fue como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)
Décimo tercer sueldo	24,33
Décimo cuarto sueldo	219,96
Fondo de reserva	24,33
Aporte Personal	27,30
Aporte Patronal	35,48
Otros	<u>7.400,00</u>
Total	<u>7.731,40</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de las provisiones se presenta como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)
Impuesto a la renta	9.895,53
Total	<u>9.895,53</u>

14. PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, el movimiento del pasivo por impuestos diferidos, es como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)
Impuesto a la renta diferido a enero	37.507,43
Amortización del año	<u>(852,82)</u>
	36.654,61

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

15. PATRIMONIO

a) **Capital pagado**

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 1.000, participaciones de US\$ 1,00 cada una.

b) **Reserva legal**

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 25% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

c) **Superávit por revalorización de activos**

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos, edificios y las disminuciones, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

De acuerdo con disposiciones de Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de esta cuenta anteriores al periodo de transición de aplicación de las NIIF's para PYMEs, puede ser:

- a. Capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido;
- b. Utilizado para absorber pérdidas o con el saldo deudor de la cuenta resultados acumulados
Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's; o,
- c. Devuelto en caso de liquidación de la compañía; no pudiendo distribuirse como utilidades, ni utilizar para cancelar el capital suscrito no pagado.

R. REVELACION DISPUUESTA POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.IC1.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

1. **Activos y pasivos contingentes.-** Al 31 de diciembre del 2012 no existen activos y pasivos contingentes.
2. **Eventos subsecuentes.-** A la fecha de emisión de este informe, no existen eventos, que en opinión de la administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

JAIME ZURITA E HIJOS JZURITAHHIJOS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Las otras revelaciones dispuestas en la indicada Resolución, están reflejadas en las notas a los estados financieros; aquellas no mencionadas no aplican a la Empresa, por tal razón no son reveladas.



Martha Rosario Yáñez Vaca
GERENTE GENERAL



CPA Diana C. Marcillo Quimis
Contadora