

INMOBILIARIA LA SALVADOREÑA INSALVA S.A.

Estado de Situación Financiera consolidado al 31 de diciembre del 2012

	Notas	2012 USD \$
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivos y equivalentes del efectivo		1.764,35
Servicios y otros pagos por anticipados		965,33
Activos por impuestos corrientes	6	1.801,11
Otros activos corrientes		470,29
		<u>5.001,08</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, planta y equipos netos		45.638,28
		<u>45.638,28</u>
Activos Totales		<u>50.639,36</u>
PASIVOS Y PATROMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y documentos por pagar	3	22.589,13
Provisiones		4.407,20
Otras Obligaciones corrientes	8	977,18
		<u>27.973,51</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos no corrientes		2.500,00
		<u>2.500,00</u>
Pasivos Totales		<u>30.473,51</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito	4	800,00
Reserva Legal		2.464,24
Reservas Falcutativas		13.630,20
Resultados del ejercicio		3.271,41
		<u>20.165,85</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>50.639,36</u>

INMOBILIARIA LA SALVADOREÑA INSALVA S.A.

Estado de Resultado Integral consolidado al 31 de diciembre del 2012

	Notas	2012 USD \$
Ingresos de actividades ordinarias		(39.792,00)
Honorarios Profesionales		950,00
Mantenimientos y reparaciones		2.742,08
Arrendamientos operativos		4.950,00
Combustible		249,14
Gastos de Gestión		5.141,02
Servicios básicos		829,87
Impuestos , Contribuciones y otros		81,42
Depreciación de activos		5.938,92
Otros gastos		<u>14.660,96</u>
Resultado antes de participación e impuestos a la renta de operaciones continuadas		(4.248,59)
15% Participación de trabajadores		0,00
Impuesto a la renta		<u>977,18</u>
Resultado de operación discontinuadas		(3.271,41)

INMOBILIARIA LA SALVADOREÑA INSALVA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo consolidado para el año que termina al 31 de diciembre del 2012

	Notas	2012 USD \$
Flujos de efectivos procedentes de actividades de operación		
Clases de cobro cobro por actividades de operación		
Cobro procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		39.792,00
Clases de pagos por actividad de operación		
Pago a proveedores por el suministros de bienes y servicios		(38.022,55)
Pagos a y por cuentas de los empleados		0,00
Otros pagos por actividades de operación		0,00
Intereses pagados		(5,10)
Otras entradas (salidas) de efectivo		0,00
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		<u>1.764,35</u>
Ganacia antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		4.248,59
Ajuste por partidas distintas al efectivo		
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		0,00
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		0,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		(218,35)
(Incremento) disminución en otros activos		(470,29)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		(3.500,00)
Incremento (disminución) en otros pasivos		<u>1.704,40</u>
Flujo de efectivo procedente de actividades de operación		<u>1.764,35</u>

INMOBILIARIA LA SALVADOREÑA INSALVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1. Información general

La Compañía es una entidad de derecho privado, fue constituida como una sociedad anónima el 06 de septiembre de 1982 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita el 27 de junio de 12983 en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Inmobiliaria la Salvadoreña Insalva S.A. está sujeto a la normativa de la Ley de Compañías la misma que se encuentra regulada por la Superintendencia de Compañías, siendo su expediente No. 40.331 Su oficina se encuentra ubicada en la Cdla. Colina de Los Ceibos calle Diagonal No. 102 y Av. Julio Salem Dibo.

2. Bases de elaboración y políticas contables

2.1 Bases de preparación.

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

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

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a doce meses.

2.3 Cuentas por cobrar a clientes.

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de esas cuentas por cobrar. También incluye valores de las otras cuentas por cobrar correspondiente a préstamos y anticipos entregados a empleados los mismos que serán recuperados.

2.4 Propiedad, planta y equipo.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren.

Depreciación acumulada.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal con base en la vida útil probable de los activos a las tasas anuales del 5% para edificios, 10% para muebles, maquinaria y equipo, 20% para vehículos y 33% para equipos de cómputo.

2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones que contrae la Compañía a favor de terceros y que se encuentran pendientes por cancelar al cierre del periodo. Las cuentas por pagar se contabilizan bajo el método del costo, el cual, cuando sea el caso, se ajusta de acuerdo con la moneda funcional pactada para el pago.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable.

2.7 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto a la renta corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.7.2 Impuesto a la renta diferido

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

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.8 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos provenientes del alquiler de un bien inmueble son reconocidos al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativas derivados de la propiedad son transferidos al comprador la misma que se reconocen en los resultados del período en que se efectúan.

2.9 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos para determinar la ganancia antes de impuestos (nota 3):

	2012
	USD\$
Gastos de Administración	35.543,41

4. Gasto por impuestos a las ganancias

	2012
	USD\$
Impuesto a la renta ejercicio 2012(nota 4)	977,18
Utilidad Gravable USD\$ 4.248,59 x 22%	

El impuesto a las ganancias se calcula al 22% de la utilidad después de participación a empleados y conciliación tributaria.

5. Impuestos corrientes

	2012
	USD\$
Impuesto corriente (nota 6)	
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R)	1.521,59
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	279,52

Los activos por impuestos corrientes son los efectos fiscales de los valores retenidos por clientes y el impuesto sobre las ganancias los mismos que no serán deducible fiscalmente hasta que el beneficio sea efectivamente pagado, pero que ya ha sido reconocido como un gasto al medir la ganancia del año.

6. Cuentas y Documentos por Pagar comerciales

El importe de las cuentas y documentos por pagar comerciales a 31 de diciembre del 2012 corresponde: (nota 3)

	2012
	USD\$
Cuentas y documentos por pagar no relacionados locales	22.589,13

7. Capital en acciones

El saldo a 31 de diciembre de 2012 es de USD\$ 800 pagados y que comprenden 800 acciones ordinarias emitidas con un valor nominal de USD\$ 1,00.

9. Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la junta general de acciones en sesión efectuada el 30 de mayo del 2013.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José Fernando Oleas', written over a horizontal line.

José Fernando Oleas
CONTADOR GENERAL