

C.P.A. PEDRO SIERRA ALVARADO

SRNAE -2 No.404

INMOKUPE S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

C.P.A. PEDRO SIERRA ALVARADO

SRNAE -2 No.404

INMOKUPE S. A.

**ESTADO FINANCIERO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 23

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

C.P.A. PEDRO SIERRA ALVARADO
SRNAE -2 No.404

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
INMOKUPE S. A.

Introducción:

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de **INMOKUPE S. A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INMOKUPE S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, aceptadas en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y 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 errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito 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 incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
INMOKUPE S. A.
Página # 2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOKUPE S. A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Énfasis:

5. Al cierre del periodo 2011, los Estados Financieros de **INMOKUPE S. A.**, fueron auditados por nosotros. Para fines comparativos y con base en Normas Internacionales de Auditoría, se presentan saldos al 31 de diciembre del 2011, en cumplimiento con disposición emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
6. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas de **INMOKUPE S. A.**, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Guayaquil, Mayo 15 del 2013



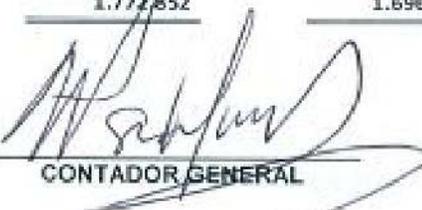
CPA. Pedro Sierra Alvarado
Auditor Independiente
Resolución No. 01-G-DIC-0004667
Reg. Nac. De CPA. No. 30.841

SC-RENAE-2-No. 404

INMOKUPE S. A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
 (Expresados en Dólares)

Nota	ACTIVO		2012	2011
	ACTIVO CORRIENTE			
4	Efectivo y equivalente al efectivo	US\$	3.849	8.321
5	Activos financieros		386.387	161.186
6	Otros activos corrientes		265.000	0
7	Inventario		0	1.101.337
8	Activos por impuestos corrientes		13.247	25.255
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		668.483	1.296.099
	ACTIVO NO CORRIENTE			
9	Propiedades netas		704.368	600
10	Propiedades de inversiones		400.000	400.000
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1.104.368	400.600
	TOTAL ACTIVO	US\$	1.772.851	1.696.699
	PASIVO			
	PASIVO CORRIENTE			
11	Cuentas por pagar		1.410	3.143
12	Gastos acumulados por pagar		3.946	1.676
13	Pasivo por impuestos corrientes		1.355	1.123
14	Otras cuentas y documentos por pagar		306.759	12.222
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	US\$	313.470	18.164
	PASIVO NO CORRIENTE			
15	Deudas a largo plazo		313.567	358.661
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		313.567	358.661
	TOTAL PASIVO	US\$	627.038	376.825
	PATRIMONIO			
16	Capital Social		1.600	1.600
	Reservas legales		6.972	6.972
	Reservas facultativas		77.490	77.490
	Reserva de capital		0	1.251.352
	Resultado acum. 1era vez NIFF		1.060.406	0
	Resultado del ejercicio anterior		0	8.202
	Resultado del ejercicio		(654)	(25.742)
	TOTAL PATRIMONIO	US\$	1.145.814	1.319.874
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US\$	1.772.852	1.696.699


 REPRESENTANTE LEGAL

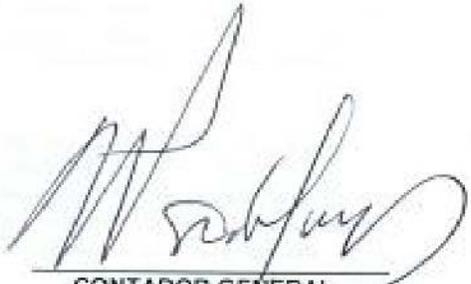

 CONTADOR GENERAL

(VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS)

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
 (Expresados en Dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS NETAS	104.330	161.756
(-) COSTO DE VENTAS*	-	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	104.330	161.756
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
GASTOS DE ADMINISTRACION	64.738	149.300
GASTOS FINANCIEROS	33.541	38.198
	98.279	187.498
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	4.595	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	10.646	(25.742)
(-) 15% TRABAJADORES	1.597	-
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	9.703	-
	(854)	(25.742)


 REPRESENTANTE LEGAL


 CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en Dólares)**

	Capital Social		Reservas		Efecto NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
	Legal	Facultativa	De Capital	NIIF				
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1.600	1.533	37.551	1.251.355	0	50.139	8.202	1.360.680
Traslado a resultados acumulados								
Apropiación para reservas	5.629	30.930				8.202	(8.202)	0
Reparto de Utilidades ejercicio anterior						(45.078)		0
Resultados del Ejercicio						(5.051)	(25.742)	(5.051)
								(25.742)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1.600	6.672	77.480	1.251.355	0	8.202	(25.742)	1.319.877
Apropiación a resultados acumulados								
Apropiación contra efecto NIIF					(17.540)	(25.742)	25.742	0
Transferencia					1.251.355	17.540		0
Efecto NIIF por primera vez				(1.251.355)	(173.408)			(173.408)
Resultados del ejercicio							10.646	10.646
Participación de trabajadores							(1.597)	(1.597)
Impuesto a la renta del ejercicio							(9.703)	(9.703)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1.600	6.672	77.480	0	1.060.406	0	(654)	1.145.814



REPRESENTANTE LEGAL



CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en Dólares)

	2012	2011
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Activos financieros - recibidos de clientes	(120.871)	160.065
otros activos corrientes	(265.000)	0
Activos pagados por anticipado	12.008	0
Cuentas por pagar y pagos a proveedores	(101.364)	(238.611)
Gastos acumulados por pagar	2.499	(28.719)
Impuestos corrientes por pagar	1.355	0
Otros documentos y cuentas por pagar	294.537	(34.517)
Participación de trabajadores	(1.597)	0
Impuesto a la renta del ejercicio	(9.703)	0
Otros ingresos	4.595	0
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	US\$ (183.541)	3.208
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Incremento de activo fijo	(782.631)	(600)
Inventario	1.101.340	144.990
Baja de activos	600	0
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	US\$ 319.309	(600)
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Efecto NIIF por primera vez	(173.409)	0
Aporte de Accionistas	(45.996)	0
Reparto de Utilidades	0	(5.061)
TOTAL FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	US\$ (219.405)	(5.061)
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo	(83.637)	(2.454)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	8.321	10.775
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	US\$ 3.849	8.321

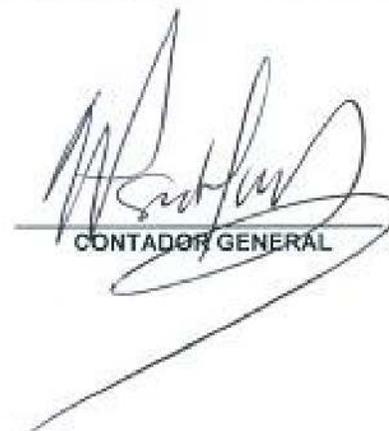

 REPRESENTANTE LEGAL


 CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.
 ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresados en Dólares)

<u>CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos financieros al inicio del periodo	161.186	184.750
Ventas del ejercicio	104.330	161.756
Activos financieros al final del periodo	<u>(386.386)</u>	<u>(186.441)</u>
	US\$ (120.870)	160.065
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo	4.495	55.607
Pagos del periodo	98.280	187.498
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo	<u>(1.410)</u>	<u>(4.495)</u>
	US\$ 101.365	238.611
Efecto	US\$ (222.235)	(78.546)
otros activos corrientes	(265.000)	0
Activos pagados por anticipado	12.008	0
Gastos acumulados por pagar	2.499	(28.719)
Impuestos corrientes por pagar	1.355	0
Otros documentos y cuentas por pagar	294.537	(34.517)
Participación de trabajadores	(1.597)	0
Impuesto a la renta del ejercicio	(9.703)	0
Otros ingresos	4.595	0
Incremento de activo fijo	(782.631)	(600)
Inventario	1.101.340	144.990
Baja de activos	600	0
Efecto NIIF por primera vez	(173.409)	0
Aporte de Accionistas	(45.996)	0
Reparto de Utilidades	0	(5.061)
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo	US\$ (83.637)	(2.454)


 REPRESENTANTE LEGAL


 CONTADOR GENERAL

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOKUPE S. A., La Compañía fue constituida en Ecuador en la ciudad de 12 de febrero de 1987, en la provincia del Guayas; inició sus operaciones en el mismo mes y año, su actividad principal es la "Compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles", fecha de inscripción 28 de julio del 1987; El 1% de su capital es de propiedad de Molina Jaime Alejandrina, el 99% restante es de propiedad de Inversional S.A., está es la totalidad de las acciones; RUC No. 0990844623001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF

La Compañía en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

Base de presentación. - Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2012 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad "IAS"; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante **Resolución No. 08.G.DSC 010 emitida** por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en **noviembre 20 del 2008**, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

- 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.
- 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.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.

Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

En el Registro Oficial No.372, del jueves 27 de enero de 2011, se publicó la Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, emitida por el Superintendente de Compañías, mediante la cual se reforma la Resolución 08.G.DSC.010, publicada en el Registro Oficial No.498 de diciembre 31 de 2008. A continuación los siguientes cambios:

1.- Calificación como Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES): Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas, sujetas a su control y vigilancia, que cumplan las siguientes condiciones, tomando como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición:

- Activos totales inferiores a US\$4 millones;
- Valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5 millones;
- Menos de 200 trabajadores (personal ocupado), considerando el promedio anual ponderado.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

2.- Aplicación obligatoria de las NIIF: En virtud de la Resolución SC.Q.ICI.004, publicada en el Registro Oficial No.348 de septiembre 4 de 2006, el Superintendente de Compañías dispuso que las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, deben adoptar de manera obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el registro, preparación y presentación de sus estados financieros, a partir de enero 1 de 2009.

mediante la Resolución U8.G.DSC.010 (reformada por la Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01), a continuación el cronograma de aplicación de las NIIF:

- a) Las compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa, debieron aplicar las NIIF completas a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado a diciembre 31 de cada año, presenten cifras iguales o superiores a las previstas para las PYMES, adoptarán por el Ministerio de la Ley y sin ningún trámite, las NIIF completas, a partir del 1 de enero del año subsiguiente, pudiendo adoptar por primera vez las NIIF completas en una sola ocasión y adoptarla nuevamente con posterioridad, para lo cual ajustará sus estados financieros como si hubiera estado utilizando las NIIF completas en todos los periodos en que dejó de hacerlo, las compañías Holding, 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.
- c) Aplicarán las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), a partir del 1 de enero de 2012, todas aquellas compañías, que cumplan las condiciones previstas para las PYMES, siendo su período de transición el año 2011.

Estas compañías deben elaborar obligatoriamente lo siguiente:

- Hasta marzo de 2011, la conciliación del estado de resultados del 2011 bajo NEC al estado al estado de resultados bajo NIIF, y, explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efecto del 2011, previamente presentado bajo NEC.
- Hasta mayo 31 de 2011, un cronograma de implementación aprobado por la junta general de socios o accionistas, que deberá contener al menos:
 - ✓ Plan de capacitación.
 - ✓ Plan de implementación.
 - ✓ Fecha del diagnóstico de los principales impactos
- Hasta noviembre 30 de 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del periodo de transición, aprobada por el Directorio u organismo competente.

Los ajustes efectuados al inicio o al término del periodo de transición, deberán contabilizarse en enero 1 de 2012.

No obstante lo precedente, cualquiera de las compañías calificadas como PYME pueden adoptar las NIIF completas para la preparación y presentación de sus estados financieros, para lo cual deberá comunicar a la Superintendencia de Compañías y cumplir con las disposiciones legales pertinentes.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

3.- Vigencia: La Resolución SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 entró en vigencia a partir de enero 12 de 2011.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- Incluye dinero efectivo y depósito en bancos disponibles.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.**
Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.
- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.**
Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- **Activos financieros disponibles para la venta.**
Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

Cuentas y documentos por cobrar.- Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de productos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

Provisión para cuentas incobrables.- La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Reconocimiento de ingreso.- La Compañía reconoce como ingresos por la actividad inmobiliaria.

Impuesto a la renta y participaciones.- El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Gastos pagados por anticipado.- Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del periodo cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el periodo de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.- Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo: Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de gastos de operación.- Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Intereses. - En el año 2012 y 2011, la Compañía tiene la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Participación de trabajadores en las utilidades. - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 23% y 24% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Estados de flujos de efectivo. - Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración. - Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Gestión del riesgo	Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:
Riesgo país	El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.
Riesgo de mercado	Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía. El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precios, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.
Riesgo de tasa de interés	Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.
Riesgo de liquidez	Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.
Riesgo de crédito	Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.
Riesgo de los activos	Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2009	3,29
2010	3,00
2011	4,00
2012	4,16

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

Efectivo y equivalentes al efectivo	US\$	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
BANCOS			
Banco del Guayaquil cta.cte. N:1106988		3.849	8.321
Total Fondos Disponibles		<u>3.849</u>	<u>8.321</u>

No tiene valores restringidos

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

Activos financieros		<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
CLIENTES MANABI (ACT. CIA.)			
CM (Cliente Múltiple)		6.123	19.136
	US\$	<u>6.123</u>	<u>19.136</u>
CIAS FILIALES			
LÓCALES			
ENERGIA ECOLOGICA S.A.		650	650
	US\$	<u>650</u>	<u>650</u>
DEUDORES VARIOS			
Abg. Thomas Aycart V.		0	2.300
Tutobienes S.A		0	133.100
Fca. Xavier Pere Icaza (Edif.Scala)		370.044	0
Anticipo A Proveedores		9.570	6.000
	US\$	<u>379.614</u>	<u>141.400</u>
Total activos financieros	US\$	<u>386.387</u>	<u>161.186</u>

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos son los siguientes:

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		
Inversiones mantenidas para la venta		
Inm.Barr.Cent. C.C. #79-003-0050-0	265.000	0
Total otros activos corrientes	US\$ 265.000	0

7. INVENTARIO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de inventarios son los siguientes:

INVENTARIOS	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
INMUEBLES (TERRENOS)		
Dpto.No.01-3era. P.A. (Edif.Inmok)	-	67.521
Dpto.No.02-3era. P.A. (Edif.Inmok)	-	67.923
Loc. Com.No. 01-P.B (Edif. Inmok)	-	38.885
Loc. Com.No. 02-P.B (Edif. Inmok)	-	49.033
Loc. Com.No. 03-P.B (Edif. Inmok)	-	38.483
Ofc. No. 01-1er. P.A. (Edif.Inmok)	-	24.717
Ofc. No. 02-1er. P.A. (Edif.Inmok)	-	14.921
Ofc. No. 03-1er. P.A. (Edif.Inmok)	-	22.155
Ofc. No. 04-1er. P.A. (Edif.Inmok)	-	18.638
Ofc. No. 05-1er. P.A. (Edif.Inmok)	-	15.071
Ofc. No. 06-1er. P.A. (Edif.Inmok)	-	14.820
Ofc. No. 07-1er. P.A. (Edif.Inmok)	-	11.907
Ofc. No. 01-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	16.880
Ofc. No. 02-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	15.072
Ofc. No. 03-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	26.223
Ofc. No. 04-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	11.505
Ofc. No. 05-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	13.313
Ofc. No. 06-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	11.907
Ofc. No. 07-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	11.505
Ofc. No. 08-2da. P.A. (Edif.Inmok)	-	11.907
Parqueo No. 702 - Unipark(7mo.Piso)	-	887
Parqueo No. 703 - Unipark(7mo.Piso)	-	887
Garaje No.1-01 (Cond.Aldía-Salina)	-	3.756
Garaje No.1-02 (Cond.Aldía-Salina)	-	3.789
Pent House (Cond.Aldía-Salina)	-	190.377
Casa 2 Plantas (Barrio Centenario)	-	399.255
Total de inventario	US\$ 0	1.101.337

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos son los siguientes:

<u>Activos por impuestos corrientes</u>		2.012	2.011
CREDITO TRIBUTARIO IMPTO RTA			
Cred. Tribut. Impt Rta (x Formulari)		13.052	15.374
Anticip Impto Rta (x Ret Pte Cts)		0	8.093
Anticip Impto Rta (Pagado)		0	1.256
Credito tributario IVA 12%			
Cred. Tribut. IVA (x Formul)		0	347
Cred. Tribut. IVA (x Ret Pte Cts)		185	185
Total activos por impuestos corrientes	US\$	13.247	25.255

9. PROPIEDADES NETAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

	<u>Sdo. Al</u>				<u>Sdo. Al</u>	
ACTIVO NO CORRIENTE	31/12/2011	Adiciones	NIIF	Retiros/bajas	31/12/2012	
PROPIEDADES DE INVERSION						
EDIFICIO INMOKUPE (C.O)	0	502.387		0	502.387	
EDIFICIO INMOKUPE (C.A)	0	53.441		0	53.441	
CONDominio CENTROPARK (C.O)	0	1.774		0	1.774	
CONDominio CENTROPARK (C.A)	0	16.691		0	16.691	
CONDominio SALINAS (C.O)	0	197.922		0	197.922	
CONDominio SALINAS (C.A)	0	10.417		0	10.417	
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	600	0	0	(600)	0	
	600	782.631	0	(600)	782.631	
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0		(78.263)	0	(78.263)	
TOTALES	600	782.631	(78.263)	(600)	704.368	

10. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos son los siguientes:

		2.011	2.010
INVERSIONES MONETARIAS DOLARES			
Paquete Accionario - Niveus S.A.	US\$	400,000	400,000

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

Cuentas y documentos por pagar		<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Proveedores locales			
Proveedores ocasionales		1.410	3.143
Total cuentas y documentos por pagar	US\$	<u>1.410</u>	<u>3.143</u>

Proveedores.- Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, representan facturas de bienes y servicios con proveedores locales y del exterior que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos, son los siguientes:

	<u>Saldo al</u>			<u>Saldo al</u>
<u>GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>	<u>31/12/2012</u>
NOMINAS POR PAGAR	712	(8.853)	9.104	963
APORTES IESS POR PAGAR (9,35%)	84	(1.010)	1.010	84
APORTES IESS POR PAGAR (12,15%)	109	(1.312)	1.312	109
DECIMO CUARTO SUELDO	391	(291)	584	684
DECIMO TERCER SUELDO	75	(900)	900	75
FONDO DE RESERVAS	75	(542)	900	433
PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	229	(229)	0	0
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	0	0	1.597	1.597
Total gastos acumulados por pagar	<u>1.676</u>	<u>(13.137)</u>	<u>15.407</u>	<u>3.946</u>

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos, son los siguientes:

<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>	<u>31/12/2012</u>
IVA POR COBRAR EN VENTAS (SERVICIOS)	388	(8.824)	9.829	1.393
IVA POR PAGAR EN COMPRAS (BIENES)	0	0	0	(44)
RETENCION FUENTE	735	(735)	6	6
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>1.123</u>	<u>(9.559)</u>	<u>9.835</u>	<u>1.355</u>

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

14. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos, son los siguientes:

Otros Documentos y cuentas por pagar	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES		
Depósitos-Arrendos en Garantía	6.800	1.800
De la Torre O. Vicente(JV Trujillo)	215.000	5.000
CxP CIAS. RELACIONADAS		
Comercial Kurpesa	84.959	5.422
Total Otros Documentos y cuentas por pagar US\$	<u>306.759</u>	<u>12.222</u>

15. PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos, son los siguientes:

PASIVO NO CORRIENTE	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
PLARGO PLAZO M.L. CIA RELACIONADAS		
Comercial Kurpesa C.A. - Hipoteca	312.665	358.661
	<u>312.665</u>	<u>358.661</u>

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social está conformado de la siguiente forma:

ACCIONISTAS	ACCIONES	%	US \$ VALOR	US \$ VALOR
			DE CADA ACCION	TOTAL DEL CAPITAL
Molina Jaime Alejandrina	1	1	1.00	1.00
Inversional S.A.	1,599	99	1.00	1,599.00
	<u>1,600</u>	<u>100</u>		<u>1,600.00</u>

17. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS NETAS	104.330	161.756
(-) COSTO DE VENTAS*	-	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	<u>104.330</u>	<u>161.756</u>

INMOKUPE S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

18. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos.

La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en el año 2012 y 2011 fue la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>CONCILIACIÓN TRIBUTARIA</u>		
UTILIDAD ANTES DE INTERÉS E IMPUESTOS	10.646	(25.742)
(-) 15% TRABAJADORES	1.597	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	9.049	-
(-) 23% IMPUESTO A LA RENTA	2.081	-
(-) ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	9.703	-
UTILIDAD NETA	(654)	-

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos, son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ENERGIA ECOLOGICA S.A.	650	650
CxP CIAS. RELACIONADAS		
Comercial Kurpesa	84.959	5.422
Comercial Kurpesa C.A. – Hipoteca	312.665	358.661

20. INCONSISTENCIAS

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$3.000.000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los \$5.000.000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

INMOKUPE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2013 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.