

"INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C. A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresadas en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

Con fecha 16 de Enero de mil novecientos ochenta y nueve se conforma la compañía "INMOBILIARIA MERCANTIL BEMASIG C. A." con un capital de dos millones de Suces (\$2'000.000,00) dividido en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un mil suces cada una suscritas y pagadas en su totalidad por los siguientes accionistas:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL	
	PAGADO EN SUCRES	ACCIONES SUSCRITAS
Dr. Jaime E. Torres Vega	1.000.000,00	100.000
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	970.000,00	97.000
Eco. Luis H. Corrales R.	10.000,00	1.000
Dra. Rocío Del C. Sigcho E.	10.000,00	1.000
Lcdo. Jacinto V. Grijalva	10.000,00	1.000
SUMAN:	2.000.000,00	200.000

La Escritura en referencia fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el cinco de Abril de mil novecientos ochenta y nueve.

Mediante Escritura Pública, el veinte de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, se aumenta el capital y se reforma los estatutos de la compañía "INMOBILIARIA MERCANTIL BEMASIG C. A." a ciento diecisiete millones doscientos noventa y seis mil suces, (\$117'296.000,00) cuyos accionistas corresponden a:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Jaime E. Torres Vega	65.164.000,00
Lcdo. Silvio Alvarado S.	52.132.000,00
SUMAN:	117.296.000,00



De acuerdo con la Resolución número 95.1.1.1.0200 del 19 de Enero de mil novecientos noventa y cinco la Superintendencia de Compañías aprueba el aumento de capital y la reforma de estatutos de la compañía en referencia, la cual es inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el treinta de enero de mil novecientos noventa y cinco

El cinco de noviembre del dos mil tres, en la Notaría Cuadragésima del Cantón Quito, se suscribe la Escritura de aumento de capital, cambio de denominación, reforma y codificación de los Estatutos de la compañía "INMOBILIARIA MERCANTIL BEMASIG C. A." la cual se transforma en "INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C. A." con un capital social suscrito y pagado de \$ 4.695,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, cuyos accionistas corresponden a:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Juan Carlos Romero Sigcho	2.608,00
Sra. Beatriz Katherine Romero Sigcho	2.087,00
SUMAN:	4.695,00

De conformidad con la Resolución número 03.Q. I.J. de 17 de Diciembre del dos mil tres la Superintendencia de Compañías aprueba el cambio de denominación, la prórroga del plazo de duración, el aumento de capital y la reforma y codificación de estatutos.

La Escritura en referencia fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el doce de Enero del año dos mil cuatro.

El 25 de Mayo del 2005, la señora Beatriz Sigcho Espinoza en calidad de Gerente General y Representante legal, comunica al señor Superintendente de Compañías la cesión de las 2.087 Acciones de un dólar cada una que tenía la señora Beatriz Katherine Romero Sigcho a favor de la señora Beatriz María Sigcho Espinoza, con lo cual los accionistas de la Compañía a esta fecha son:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL
Dr. Juan Carlos Romero Sigcho	2.608,00
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	2.087,00
SUMAN:	4.695,00

con el respaldo de



El 28 de Abril del 2006, la señora Beatriz Sigcho Espinoza en calidad de Gerente General y Representante legal, comunica a la Superintendencia de Compañías con número de expediente 46046 la cesión de las 2.608 Acciones de un dólar cada una que tenía el señor Juan Carlos Romero a favor del señor Hernán Rodrigo Romero Zambrano, con lo cual los accionistas de la Compañía a esta fecha son:

Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	2.608,00
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	2.097,00
SUMAN:	4.695,00

En la ciudad de Quito, el cinco de Septiembre del dos mil ocho, ante el doctor Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo de este Cantón, se incorpora la escritura de aumento de capital y reforma del estatuto social de la compañía "INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C. A." de conformidad con la resolución de la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de la compañía, la cual en sesión del veintiséis de Mayo del dos mil ocho resolvió aumentar el capital social de cuatro mil seiscientos noventa y cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica a ciento cincuenta mil dólares, mediante el sistema de **compensación de créditos**, con una parte del pasivo existente a favor de los accionistas, lo cual consta en el balance general de ejercicio económico del año 2007 y por ende reformar el Estatuto Social.

El Estatuto Social de la compañía en su artículo quinto dirá: El capital social de la compañía es de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en ciento cincuenta mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica cada una, suscritas y pagadas en su totalidad por los accionistas, con lo cual el cuadro de accionistas es el siguiente:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL	ALUMENTO	CAPITAL	ACCIONES
	ANTERIOR	CAPITAL	ACTUAL	
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	2.608,00	73.892,00	76.500,00	76.500
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	2.097,00	71.413,00	73.500,00	73.500
SUMAN:	4.695,00	145.305,00	150.000,00	150.000

El veintidós de Diciembre del dos mil ocho bajo el número 4696 del Registro Mercantil, Tomo 139 queda inscrito la escritura en mención y la Resolución número 08.C.11, cuatro mil novecientos noventa y uno del señor Intendente de Compañías de Quito de 26 de Noviembre de 2008, suscribe la presente el señor Registrador Mercantil Suplente del Cantón Quito doctor Héctor Gavilanes Freire.

con el registro de



El doce de Abril del año dos mil diez, ante el doctor Oswaldo Mejía Espinosa Notario Cuadragésimo del Cantón Quito se incorpora la escritura de aumento de capital y reforma del Estatuto Social de la compañía, de conformidad con la resolución de la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas celebrada el veintinueve de Marzo del dos mil diez por la cual se resuelve aumentar el capital social de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica a doscientos cincuenta y un mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, mediante la capitalización de la reserva por valuación, sobre la base de una parte del superávit resultante de la revalorización del activo de la compañía de conformidad con lo dispuesto en el numeral cuatro del artículo ciento ochenta y tres de la Ley de Compañías.

Como consecuencia del aumento el capital se reforma el Estatuto Social de la compañía en sus artículos Quito y Sexto.

El capital social de la compañía ha sido suscrito y pagado en la siguiente forma:

NOMBRE DEL SOCIO	CAPITAL	AUMENTO	CAPITAL	ACCIONES
	ANTERIOR	DE CAPITAL	ACTUAL	
Dr. Hernán Rodrigo Romero Zambrano	76.500,00	51.510,00	128.010,00	128,010
Sra. Beatriz María Sigcho Espinoza	73.500,00	49.490,00	122.990,00	122,990
SUMAN:	150.000,00	101.000,00	251.000,00	251.000

2. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

Dentro del objeto social artículo cuarto de la Escritura de reforma de Estatutos de la compañía de fecha 01 de Julio de 2009, la compañía estará dedicada a) la compraventa, permuta, intermediación, arrendamiento y administración de predios rústicos y urbanos; b) compraventa, importación y comercialización de artículos, maquinaria, equipos, partes, piezas y materiales para la construcción, decoración y de oficina; artículos de computación e informática, electrónica y electrodomésticos; artículos, maquinaria equipos y materiales para la minería; artículos equipos y materiales para la industria papelera; artículos, maquinaria, equipos y materiales para la industria textil; artículos de uso y economía doméstica; artículos electrodomésticos para el hogar, textiles en general; objetos y artículos de bisutería y de bazar; artículos y elementos para la práctica de los deportes, vehículos y repuestos en general; maquinaria agrícola; maquinaria, equipos, accesorios partes y piezas para la elaboración de productos de concreto y hormigón; maquinaria, equipos, accesorios para procesar caucho, plástico,

con el registro de



papel, cuero, así como todo tipo de bienes, maquinaria y equipos de consumo o capital, materias primas e insumos de permitida importación al país; c) a la exportación de productos del mar, agrícolas, artesanales, elaborados y otros bienes de consumo y de capital cuya exportación sea permitida; d) a representar en el país a empresas y personas nacionales o extranjeras, distribuidores de bienes y servicios relacionados con el objeto social; e) al procesamiento, producción, fabricación, venta, comercialización directa o en consignación, distribución, colocación, utilización y exportación de artículos prefabricados de concreto y hormigón como adoquines, bloques, ladrillos, bordillos, tubos y otros similares; y f) al procesamiento, producción, fabricación, venta, comercialización directa o a consignación, distribución y exportación de artículos de caucho, plástico, papel, madera y cuero. Para el cumplimiento de su objeto social podrá participar en todo tipo de compañías que se dediquen a la industria, al comercio y servicios, vía adquisición de participaciones y/o acciones, y/o cuotas de interés, aumentos de capital, fusiones, escisiones, alianzas estratégicas y constitución de compañías o empresas sociales, y, podrá acogerse a las protecciones legales aplicables a la actividad que ejecuta y realizar todo tipo de actos y contratos necesarios y que sean permitidos por la Ley y relacionados con su fin.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía aplica desde el presente ejercicio económico las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) para PYMES desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veintuno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

con el registro de


INSERNIN C.A.

Oficinas: Av. República E4-34 entre Rumiupamba e Inglaterra
T: 2254 646 - 2245 286 - 2441 058 - 2462 093 | E: info@insernin.com | www.d-concreto.com
Planta: Vía Colcachi Km. 21 T: 2306 - 194

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

5. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a préstamos y cuentas por cobrar por deudas comerciales – clientes y otras, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés; las deudas de clientes por políticas de la empresa son menores a los 90 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

El cálculo actuarial necesario para el registro de las provisiones que corresponden a la jubilación patronal y desahucios, se halla en proceso de ejecución

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2012 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Inventarios.

En el caso de la empresa, se trata de valores que corresponden a los movimientos de las materias primas, producción en proceso, productos terminados y listos para la venta.

con el respaldo de



e) Servicios y Otros pagos anticipados.

Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos.

f) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía aplica desde el presente ejercicio económico las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S en lo que tiene relación este grupo de cuentas.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Equipos de Oficina	10 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Vehículos	20 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	33 %

g) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago definidas con los clientes; los ingresos de la empresa provienen fundamentalmente de las ventas locales de productos adquiridos para su venta y productos fabricados en sus instalaciones, su periodo de recuperación va hasta los 90 días.

h) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.

i) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.

Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable.

j) Impuesto a la renta.

La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, en el caso presente el 23%.

con el respaldo de



ACTIVO

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Dentro de estas cuentas, la empresa debita y acredita valores de acuerdo con su disponibilidad y requerimientos propios del desarrollo de su actividad económica, las cuales corresponden a Caja y Bancos, cuyos saldos finales corresponden a:

10101	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2011	2012
1010101	CAJA	200,00	200,00
101010101	Caja Chica	200,00	200,00
1010102	BANCOS	0,00	96.698,54
101010202	Pichincha Cta. Cle. 3516944504	0,00	96.698,54
	SUMA EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	200,00	96.898,54

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS

En este grupo se encuentran las Cuentas por Cobrar a clientes, Otras cuentas por cobrar que se refieren a anticipos a empleados y contratistas que se recuperan en muy corto plazo y la Provisión para cubrir posibles Cuentas Incobrables. Los saldos al fin del ejercicio económico son:

10102	ACTIVOS FINANCIEROS	2011	2012
1010205	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	102.220,82	335.186,17
101020502	Cuentas por Cobrar Clientes	102.220,82	335.186,17
1010208	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	58.478,67	125.934,31
1010209	PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-2.369,99	-5.721,18
101020901	Provisión Cuentas Incobrables	-2.369,99	-5.721,18
	SUMA ACTIVOS FINANCIEROS	158.329,50	455.399,30

con el respaldo de



NOTA 8.- INVENTARIOS

Dentro de esta Cuenta de Activo, se encuentran debitados y acreditados valores que corresponden al movimiento de Inventarios de productos terminados, importaciones en tránsito de moldes y repuestos, y lo que corresponde a repuestos.

10103	INVENTARIOS	2011	2012
1010305	Inventario Producto Terminado	420.918,79	436.901,84
1010307	Mercaderías en tránsito	0,00	18.215,21
101030701	Repuestos 3 proformas incluye corazones	0,00	10.739,90
101030702	Partes Molde Tradición P#1030846	0,00	7.395,00
101030703	Repuestos P#3104821 a última hora	0,00	80,31
1010311	Inventario Repuestos Maquinaria	0,00	8.699,09
SUMA INVENTARIOS		420.918,79	463.816,14

NOTA 9.- 10105 Activos por impuestos corrientes

Estas cuentas se refieren a los impuestos que la empresa mantiene a su favor por varios conceptos, sus saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2011	2012
1010501	12% I.V.A. Crédito Tributario	178.967,51	13.830,86
1010502	30% Retención I.V.A. Bienes	17.255,20	44.721,26
1010503	70% Retención I.V.A. Servicios	79,97	89,28
1010504	100% Retención I.V.A.	40,32	0,00
1010504	Anticipo Impuesto a la Renta 2009	4.540,04	4.540,04
1010505	1% Retención en la Fuente	8.876,80	26.359,28
1010506	2% Retención en la Fuente	29,25	103,50
1010507	Retención en la Fuente Inversiones	0,00	25,72
1010508	Anticipo Impuesto a la Renta 2010	17.712,27	17.712,27
1010509	1% Retenciones Ipto. a la Renta 2009	720,50	720,50
SUMA ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		228.221,86	108.102,71

con el respaldo de



NOTA 10.- 10105 Activos por impuestos corrientes

Esta cuentas se refiere a la inversión a corto plazo realizada en el ejercicio económico del 2011, la que fue cancelada en el año 2012; sus saldos finales son los siguientes

10108	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2011	2012
	INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO		
101020301	Inter Fondos	214,18	0,00
101020302	Póliza de Acumulación Produbanco	21.433,25	0,00
	SUMA INVERSIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	21.647,43	0,00

NOTA 11.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Dentro del Activo no Corriente, se encuentran los activos Fijos depreciables y no depreciables, los cuales en su inicio han sido contabilizados a su Costo Histórico, siguiendo las normas establecidas para la aplicación de la Depreciación correspondiente, de conformidad con los principios contables de general aceptación en el Ecuador, así como los activos revaluados previo informe de perito autorizado cuyo desglose y documentación de respaldo lo mantiene la compañía dentro de sus archivos.

El saldo de este activo con que cuenta la empresa al 31 de Diciembre así como sus componentes son los siguientes:

10201	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2011	2012
1020101	Terrenos	580.120,12	1.038.220,58
1020102	Edificios	1.272.989,07	1.328.453,75
102010201	Edificios y Departamentos	432.188,09	432.188,09
102010202	Galpones y Obra Civil Planta Ind.	840.780,98	896.265,66
1020106	Maquinaria, Equipo	1.643.859,55	1.818.330,19
1020108	Equipos de Computación y Software	13.671,61	25.425,86
1020109	Vehículos, Equipo de Transporte y Cami	89.954,31	89.954,31
102011001	Estructuras Metálicas Independientes	0,00	6.784,47
1020112	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-375.355,62	-492.133,98
1020113	CONSTRUCCIÓN DE ACTIVOS FIJOS EN CURSO	0,00	47.237,08
	SUMA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	3.434.219,04	3.860.272,26

con el respaldo de



MOVIMIENTO DEL ACTIVO NO CORRIENTE 2011-2012

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE	2011	2012
Costo Histórico al 01.01.2011-2012	3.302.305,37	3.220.454,54
Movimientos en el 2011-2012	-81.910,83	48.494,04
Edificios (Departamento y galpones)		55.484,68
Maquinaria, equipo	10.725,30	-25.529,36
Equipo de computación y software	3.791,71	11.754,25
Muebles y Enseres	-1.993,35	
Vehículos, Equipo de Transporte	-131.810,00	
Otros Activos Fijos	-915,00	
Galpones y Obra Civil Industrial	94.966,89	
Adiciones y Obras en Planta Industrial	-56.676,38	
Estructuras metálicas independientes		6.794,47
Costo Histórico al 31.12.2011-2012	3.220.454,54	3.268.948,58
Depreciación Acumulada al 31.12.2011-2012	-375.355,02	-492.133,98
Activo Fijo Depreciable al 31.12.2011-2012	2.845.099,92	2.776.814,60

ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE	2011	2012
Costo Histórico al 01.01.2011-2012	589.120,12	589.120,12
Movimientos en el 2011-2012	0,00	494.337,54
Terrenos		447.100,46
Construcción en curso		47.237,08
Activo Fijo No Depreciable al 31.12.2011-2012	589.120,12	1.083.457,66

ACTIVO NO CORRIENTE NETO AL 31.12.2011-2012	3.434.219,04	3.860.272,26
---	--------------	--------------

NOTA 12.- ACTIVO INTANGIBLE

Los egresos realizados por la compañía en el emprendimiento de sus proyectos que se iniciaron en el ejercicio económico del 2009 y concluyeron en el 2010, así como su Amortización correspondiente, se encuentran contabilizados en este grupo de cuentas, cuyos saldos y conceptos al 31 de Diciembre corresponden a:

10294	ACTIVO INTANGIBLE	2011	2012
1020406	OTROS INTANGIBLES	834.764,81	834.764,81
102040601	Gasto Investigación y Desarrollo 2009	161.020,99	161.020,99
102040602	Gastos Investigación y Desarrollo 2010	251.061,01	251.061,01
102040603	Otros Gastos Investigación Desarrollo 2010	422.682,81	422.682,81

con el respaldo de



1020404	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	-82.416,36	-153.240,46
102040401	Amor. Acum. Gastos de Desarr. 2009	32.204,16	46.517,15
102040402	Amor. Acum. Gastos de Des.2010	50.212,20	59.758,55
102040403	Amor. Acum. Otros Gastos de Desarr. 2010	0,00	46.964,76
SUMA ACTIVO INTANGIBLE		752.348,45	681.524,35

PASIVO

NOTA 13.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Los registros de estas cuentas se realizan por concepto de movimientos con proveedores de bienes y servicios, sus saldos al 31 de diciembre son:

20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2011	2012
2010301	Proveedores Locales	63.900,43	144.600,88
2010302	Seguros Por pagar	0,00	1.767,07
2010304	Proveedores Años Anteriores	398,01	0,00
SUMA CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		64.298,44	146.367,95

NOTA 14.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El saldo de las Obligaciones con instituciones Financieras que la compañía adeuda en el ejercicio económico 2012, corresponde al sobregiro ocasional en el Banco Produbanco.

20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2011	2012
201040102	Tarjeta Visa Banco Internacional	1.051,93	0,00
201040101	Sobregiro Produbanco	68.437,07	34.201,08
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		69.489,00	34.201,08

NOTA 15.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

En este grupo de cuentas se registran las obligaciones que mantiene la empresa frente al Servicio de Rentas Internas por impuestos retenidos y percibidos, ante el IESS por obligaciones patronales, por beneficios de Ley a sus trabajadores y empleados y por el 15% trabajadores resultante de las utilidades obtenidas en el ejercicio fiscal 2012, los saldos respectivos son los siguientes:

con el registro de



20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2011	2012
2010701	Obligaciones con la Administración tributaria	27.856,85	14.154,20
2010703	Obligaciones IESS	34.204,57	9.047,02
2010704	Obligaciones laborales y beneficios de ley empleados	36.921,15	53.337,93
2010705	Participación trabajadores por pagar	0,00	12.063,45
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		98.982,57	86.602,60

NOTA 16.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Los valores que la compañía cancela a sus accionistas en los siguientes periodos fiscales, corresponde a montos que se vienen adeudando desde ejercicios anteriores, cuya documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, siendo sus saldos al 31 de Diciembre los siguientes:

20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	2011	2012
2010801	Sra. Beatriz Sigcho	152.877,39	109.492,25
2010802	Dr. Hernán Romero	756.886,00	507.483,16
2010803	TC Sra. Beatriz Sigcho	6.225,37	226,99
2010805	Ctas. por Pag. Emp. Años Anteriores	2.193,04	0,00
2010904	Sergio Prat	0,00	9.895,00
SUMA CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS		918.181,80	627.097,40

NOTA 17.- ANTIPOPOS DE CLIENTES

Se registran los valores entregados por varios clientes en concepto de anticipos sus saldos al 31 de Diciembre son:

20110	ANTIPOPOS DE CLIENTES	2011	2012
2011001	Anticipo Clientes D' Concreto	8.049,20	8.631,22
2011007	Anticipo Clientes	1.466,73	0,00
2011002	Villacreces - Anticipo	0,00	13.168,19
2011003	Horinsa - Anticipo	0,00	32.223,33
2011004	Sacha - Anticipo	0,00	45.421,56
2011006	Gavilanez Carlos-Fausto Coronel	0,00	7.500,00

con el respaldo de



NOTA 18.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Se refieren a varias obligaciones que mantiene la empresa con terceros, valores que deben ser cancelados en el corto plazo, sus saldos son los siguientes:

20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	2011	2012
2011301	Javier Romero	3.880,00	21.002,50
2011302	Otros Cuentas Acreedoras	421,83	44,04
2011303	Empleados Katherine Romero	6.657,90	1.967,90
2011307	TC Katherine Romero	3.760,85	2.632,66
2011308	TC TOSI Katherine Romero	82,82	0,00
2011309	TC Diners Dr. Hernan Romero	0,00	31.747,24
SUMA OTROS PASIVOS CORRIENTES		14.803,40	57.294,34

NOTA 19.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

El Pasivo a Largo Plazo se relaciona con los préstamos adquiridos en la "Corporación Financiera Nacional" para la adquisición de Activos y para capital de trabajo, el primero de los señalados corresponde a la operación número 0010249574 por \$2.000.000,00 con una carga financiera del 9.0196% anual, y una fecha de inicio del pago de capital e intereses del 08 de Febrero del 2009 y su finalización del 04 de Diciembre de 2015.

De acuerdo con la Operación 10430757 existe la novación primer piso con la Corporación Financiera Nacional, con una carga financiera del 7.8605 anual, por lo que el saldo de la Obligación Financiera por pagos realizados disminuye como consta en detalle siguiente.

La obligación para capital de trabajo se adquiere en el ejercicio económico 2012, los documentos de respaldo los mantiene la empresa en sus archivos.

Dentro de esta misma cuenta por pagar a largo plazo, existe el saldo correspondiente a Sergio Pral-Molde en el año 2011, valor que en el 2012 es reclasificado como una cuenta por pagar en el corto plazo.

20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2011	2012
202030101	Obligación CFN Capital de Trabajo	0,00	249.915,63
202030102	Operación Renovada CFN Inicial	2.286.068,70	2.255.758,29
2010904	Sergio Pral-Molde	9.895,00	
SUMA OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		2.295.963,70	2.505.673,92

con el registro de



NOTA 20.- APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

En cumplimiento de lo dispuesto en la Norma Internacional de Contabilidad 32, bajo Normas Internacionales de Información Financiera, esta cuenta califica como patrimonio cuando existe el documento en que se ponga de manifiesto la capitalización y se utilice esta cuenta, caso contrario debe constar dentro del grupo de los pasivos.

302	APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES	2011	2012
302	SUMA APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES	600.000,00	650.000,00

NOTA 21.- PATRIMONIO NETO

Las Cuentas que conforman el Patrimonio de "INDUSTRIA DE SERVICIOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS INSERNIN C. A." corresponden a:

Capital Social.- El capital de la Compañía asciende doscientos cincuenta y un mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, el cual se encuentra constituido por las aportaciones del Doctor Hernán Rodrigo Romero Zambrano (\$128.010,00) Ciento veintiocho mil diez dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y la señora Beatriz María Sigcho Espinoza (122.990,00) ciento veinte y dos mil novecientos noventa dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Capital.- En este rubro se incluyen las cuentas: reserva legales, facultativas, estatutarias y las que provienen por la revalorización del patrimonio y Reexpresión Monetaria; Cuentas que se originaron en la corrección monetaria del patrimonio y, de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta el 31 de Marzo de 2000. Esta Reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, no siendo susceptible de pago de dividendos en efectivo.

Superávit Revaluación de Activos Fijos.- Corresponde a los re avalúos de los activos de la empresa, los cuales han sido realizados por "ACC Y D Constructores Cía. Ltda."



Pérdidas y Ganancias.- Lo constituyen montos que se vienen arrastrando de ejercicios anteriores, los cuales deben ser ajustados de acuerdo con los resultados que arroje el sistema contable de la empresa.

Resultado del ejercicio.- Corresponde a la obtenida en el ejercicio auditado.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre:

PATRIMONIO NETO		2011	2012
300	CAPITAL	251.000,00	251.000,00
3010101	Dr. Hernán Romero	128.010,00	128.010,00
3010102	Sra. Betriz Sigcho	122.990,00	122.990,00
	RESERVAS	850.360,59	1.316.310,14
30401	Reserva Legal	2.277,56	2.277,56
	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	605.767,99	1.071.717,54
30604	Reserva de capital	242.315,04	242.315,04
	RESULTADOS	-156.710,36	-117.578,43
	PÉRDIDA ACUMULADA EJERCICIO ANTERIORES	-10.807,17	-156.710,36
	UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	-145.903,19	39.131,93
	SUMA PATRIMONIO NETO RECLASIFICADO	944.650,23	1.449.731,71

NOTA 22.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

La descomposición del Estado de Resultados por el ejercicio económico 2012 es el siguiente:

con el respaldo de



410101	Ventas Tarifa 12%	3,031,409,01
COSTO DE VENTAS		
51010699	Materia Prima Utilizada	1,049,659,98
51020199	Mano de Obra Directa	126,012,11
51030199	Mano de Obra Indirecta	57,500,67
51040899	Costos Indirectos de Fabricación	625,525,41
510499	Costo de fabricación	1,858,698,17
	Inventario Inicial productos terminados	420,918,79
	Compras netas locales artículos no producidos	214,349,53
	Inventario Final productos terminados	-436,901,84
	COSTO DE VENTAS	2,057,864,65
	UTILIDAD BRUTA OPERACIONES	974,344,36
52	GASTOS OPERACIONALES	895,908,40
	GANANCIA (PÉRDIDA) OPERACIONAL	78,435,96
	OTROS INGRESOS	1,989,97
	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTOS	80,425,93

NOTA 20.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del Impuesto a la Renta.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto a la Renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución.



Por el ejercicio fiscal 2012, la empresa presenta la Declaración de Impuesto a la Renta en formulario 67085113 Serial 870759644609 de 23 de mayo del 2013, donde consta la siguiente conciliación tributaria:

Utilidad del ejercicio	80.425,03
15% participación trabajadores	-12.063,45
(+) Gastos no deducibles locales	7.796,92
(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	-12.815,63
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-7.200,00
UTILIDAD GRAVABLE	56.343,87
Impuesto a la renta causado	12.959,09
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-29.230,55
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	8.906,05
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-26.488,50
(-) Crédito tributario de años anteriores	-31.878,86
SALDO A FAVOR	-49.461,31

NOTA 21.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 22.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2012 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros que conforman el Balance de Situación.

Atentamente,

INSERNIN C.A.

Lcd. Daisy Cecilia Singo Guasumba
CONTADORA
RUC 1713763231001

con el respaldo de
INSERNIN C.A.