
Jenny Maldonado Avila

Nicolás Alba N67-41 y Legarda; Quito

Telefax 593 (2) 601 42 12

Celular 098160 995

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A.

INFORME DEL COMISARIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Jenny Maldonado Avila

Nicolás Alba N67-41 y Legarda; Quito
Telefax 593 (2) 601 42 12
Celular 098160 995

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A.

INFORME DEL COMISARIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONTENIDO

Informe del comisario

Estado de Situación Financiera

Estado de resultados

Principales bases de presentación del balance y el estado de resultados

INFORME DEL COMISARIO

A los señores accionistas de

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A.

Quito, 15 de Marzo del 2013

1. He examinado el balance general adjunto de INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A., al 31 de diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultados por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía.
2. He dado cumplimiento, desde la fecha de mi contratación y como parte integrante de mi examen de los referidos estados financieros, a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
 - b) El examen de los estados financieros incluyó un estudio y evaluación del sistema de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Ecuatorianas de Auditoría.
 - c) Los estados financieros, arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A., al 31 de diciembre del 2012 y los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
 - d) En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de Directorio, por parte de la Administración.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

Jenny Maldonado Avila

Nicolás Alba N67-41 y Legarda; Quito

Telefax 593 (2) 601 42 12

Celular 098160 995

3. Las operaciones de INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A., y sus ingresos corresponden a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
4. Los estados financieros adjuntos, junto con la propuesta de distribución de beneficios, del año 2012, están pendientes de ser conocidos y aprobados por la Junta General de Accionistas.
5. Este informe de comisario es de uso exclusivo de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes; por lo tanto, no puede ser utilizado para otros propósitos.
6. De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la compañía debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Atentamente,



Jenny Maldonado Ávila
Comisario
Matrícula profesional No.23-216

ESTADO DE SITUACIÓN

	..31 de Diciembre de..	
<u>Activos</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>ACTIVOS CORRIENTES</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	9.390
Cuentas comerciales y otras por cobrar	17.763	-
Activos por impuestos corrientes	7.780	5.867
Total del activo corriente	25.543	15.257
<i>ACTIVOS NO CORRIENTES</i>		
Activo fijo	30.500	35.654
TOTAL ACTIVO	56.043	50.911
 <u>Pasivos y patrimonio</u>		
<i>PASIVOS CORRIENTES</i>		
Acreeedores comerciales y otras por pagar	9.470	7.516
Pasivos por impuestos corrientes	3.574	2.640
TOTAL PASIVO	13.044	10.156
PATRIMONIO (según estados adjuntos)	42.999	40.755
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	56.043	50.911

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	..31 de Diciembre de..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>INGRESOS</i>		
Ingresos por servicios	<u>28.800</u>	<u>27.550</u>
<i>GASTOS</i>		
Gastos de administración	<u>(24.938)</u>	<u>(21.151)</u>
Utilidad en operación	3.862	6.399
Gastos financieros	(341)	-
Otros gastos	<u>(3)</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta corriente	3.518	6.399
Impuesto a la renta corriente	<u>(880)</u>	<u>(1.142)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u><u>2.638</u></u>	<u><u>5.257</u></u>

CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

Constitución

Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble, fue constituida en marzo de 1995 en Quito, e inscrita en el Registro Mercantil en abril de 1995. Su plazo social concluye en abril del 2045.

Su domicilio principal está registrado en Quito; calle Gregorio Munga N 37-12 y María Angélica Carrillo.

Operaciones

La principal actividad de la compañía es la compraventa de inmuebles y terrenos propios o de terceros, para urbanizarlos y administrarlos.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no disponía de empleados.

BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, han sido preparados de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) vigentes al 31 de diciembre del 2012 aplicadas uniformemente a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros de acuerdo a la NIIF para las PYMES, por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a la NIIF para PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía, comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2012. Estos estados financieros han sido preparados con base en la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES y están basados en el costo histórico.

Los estados financieros se presentan en dólares y todos los valores se redondean a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

Efectivo y equivalente del efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Cuentas comerciales y otras por cobrar

Los cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye con base en el análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Activos fijos

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo, excepto para terrenos y edificios, para los que la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido.

El costo de activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y/o el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Vida útil (en años)</u>
Construcciones y Edificaciones	20

Retiro o venta de activos fijos

Un componente de activos fijos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Acreeedores comerciales y otras por pagar

Las cuentas con acreedores comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de bienes y servicios es de 30 días, periodo que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o

gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos

El impuesto 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 incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia 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 ganancia 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 ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Impuestos

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

Ingresos y gastos financieros

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna sección de la NIIF para las Pymes y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la **Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosqueroble**, se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueba su ejecución.

Partidas excepcionales

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.