

**INMOBILIARIA
BOSQUE DEL ROBLE
S.A. BOSQUEROBLE**
Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012



**INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADOS FINANCIEROS**

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE

- Estado de situación financiera
- Estado de resultados
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NEC	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
Compañía	-	INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
NIIF para PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
PCGA	-	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	Referencia	..31 de Diciembre de..	
	a Notas	2012	2011
<u>Activos</u>		(En U.S. dólares)	
<i>ACTIVOS CORRIENTES</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	-	9.390
Cuentas comerciales y otras por cobrar	6	17.763	-
Activos por impuestos corrientes	7	7.780	5.867
Total del activo corriente		<u>25.543</u>	<u>15.257</u>
<i>ACTIVOS NO CORRIENTES</i>			
Activo fijo	8	<u>30.500</u>	<u>35.654</u>
TOTAL ACTIVO		<u><u>56.043</u></u>	<u><u>50.911</u></u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
<i>PASIVOS CORRIENTES</i>			
Acreedores comerciales y otras por pagar	9	9.470	7.516
Pasivos por impuestos corrientes	7	3.574	2.640
TOTAL PASIVO		<u><u>13.044</u></u>	<u><u>10.156</u></u>
PATRIMONIO			
(según estados adjuntos)	10	<u>42.999</u>	<u>40.755</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>56.043</u></u>	<u><u>50.911</u></u>

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	..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	11	<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	7	<u>(880)</u>	<u>(1.142)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u><u>2.638</u></u>	<u><u>5.257</u></u>



Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en U. S. dólares)

	Resultados Acumulados				Total
	Capital Social	Reservas	De capital	Utilidades Retenidas	
		Legal			
			(En U.S. dólares)		
Saldos al 01 de enero de 2011	1.440	1.089	56.404	(23.435)	35.498
Para regularizar reserva	-	(945)	-	945	-
Resultado integral	-	-	-	5.257	5.257
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.440	144	56.404	(17.233)	40.755
Para regularizar reserva	-	486	-	-	486
Ajuste por gasto impuesto a la renta	-	-	-	(880)	(880)
Resultado integral	-	-	-	2.638	2.638
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.440	630	56.404	(15.475)	42.999

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUE ROBLE
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

	..31 de Diciembre del..	
	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	11.037	27.550
Efectivo pagado a proveedores y otros	(18.514)	(17.145)
Efectivo pagado a impuestos	(1.913)	(1.015)
Efectivo neto (usado) provisto en actividades de operación	(9.390)	9.390
(Disminución) aumento del efectivo y sus equivalentes	(9.390)	9.390
Efectivo y equivalentes al inicio del año	9.390	-
Efectivo y equivalentes al final del año	-	9.390

Conciliación del resultado del año con el flujo (usado)/provisto de las operaciones

	..31 de Diciembre del..	
	2012	2011
	(En U.S. dólares)	
Utilidad neta del ejercicio	2.638	5.257
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>		
Depreciación de Activos Fijos	5.154	5.148
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>		
Cuentas comerciales y otras por cobrar	(17.763)	-
Activos por impuestos corrientes	(1.913)	(1.015)
Acreedores comerciales y otras por pagar	1.954	-
Pasivos por impuestos corrientes	934	-
Ajuste por Anticipo impuesto a la renta	(394)	-
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación	(9.390)	9.390

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

1.1. Constitución

Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosquerooble, 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.

1.2. 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.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Inmobiliaria Bosque del Roble S.A. Bosquerooble, 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.



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

2.5. Activos fijos

i. 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.

ii. 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.

iii. 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

iv. 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.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

2.6. Acreedores 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.

2.7. 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.

i. 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 imponibles 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 periodo.

ii. 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.



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

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 periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos 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 periodo sobre el que se informa.

iii. 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.

iv. 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.

2.8. 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 periodo, 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.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. Ingresos y gastos financieros

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

2.12. 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.

2.13. 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

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

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.

i. 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.

ii. 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

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

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.

iii. 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.

i. 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.

ii. 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

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. 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.

2.14. Distribución de dividendos

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

2.15. 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.

**NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA
INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y
MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA PYMES)**

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con la NIIF para las Pymes. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con la NIIF para las Pymes, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 2 (Bases de presentación y principales políticas contables). Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

Estimaciones

Las estimaciones realizadas al 31 de diciembre de 2011 son coherentes con las estimaciones realizadas para la misma fecha según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (luego de los ajustes realizados para reflejar cualquier cambio en las políticas contables).

Las estimaciones realizadas por la Compañía para determinar estos importes según la NIIF para las Pymes reflejan las condiciones existentes al 1 de enero de 2011, la fecha de transición a la NIIF para las Pymes, y al 31 de diciembre de 2011.

Conciliación del Estado de Situación Financiera y el Patrimonio NEC vs. NIIF

La variación del patrimonio bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, a la fecha de transición 01 de enero de 2011 y al 31 de diciembre de 2011, se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

El efecto total en utilidades retenidas se muestra a continuación:

	..31 de diciembre..	..1 de enero..
Referencia	2011	2011
	(En U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores, informado previamente	41.897	35.498
<i>Ajustes por la conversión NIIF:</i>		
Ajuste de impuesto a la renta 2011 a	(1.142)	-
<i>Efecto de adopción NIIF en resultados acumulados</i>		
Patrimonio de acuerdo a NIIF	40.755	35.498

- a) Corresponde al anticipo de impuesto a la renta, calculado con base en el prorrateo de ciertas partidas de los de los estados financieros del año anterior y que según la ley, se convierte en gasto de impuesto a la renta.

Conciliación del Estado de Resultados NEC vs. NIIF

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
 POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
 A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en U. S. dólares)

Referencia	..31 de diciembre..
	<u>2011</u> (En U.S. dólares)
Utilidad de acuerdo a PCGA anteriores, informado previamente	6.399
<i>Ajustes por la conversión NIIF:</i>	
Ajuste de impuesto a la renta 2011	a (1.142)
Resultado integral del año	<u><u>5.257</u></u>

- a) Corresponde al anticipo de impuesto a la renta, calculado con base en el prorrateo de ciertas partidas de los de los estados financieros del año anterior y que según la ley, se convierte en gasto de impuesto a la renta.

Ajustes significativos en el Estado de Flujo de Efectivo NEC vs. NIIF

	PCGA anteriores Previamente Informado	Ajustes por la conversión a NIIF	NIIF
	(En U.S. dólares)		
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación	9.390	-	9.390
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO			
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	9.390	-	9.390
Saldo al comienzo del año	-	-	-
Saldo al fin de año	<u><u>9.390</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>9.390</u></u>

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

Vida útil de activos fijos

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de los activos fijos al final de cada período anual. Durante el año 2012, la administración determinó que la vida útil de los activos fijos no debería ajustarse debido al mantenimiento y condiciones del negocio.

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo comprende lo siguiente:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Caja general	-	9.390
	<u>-</u>	<u>9.390</u>

NOTA 6 - CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS POR COBRAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Relacionadas:		
Accionista	(1) 9.391	-
Anticipo a proveedores	(1) 8.372	-
	<u>17.763</u>	<u>-</u>

(1) Ver Nota 12.

No existen movimientos de la provisión para cuentas incobrables.

NOTA 7 - IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

		..31 de Diciembre del..	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>			
Crédito tributario IR		4.321	3.653
Retenciones en la fuente de clientes del año		2.304	2.204
Crédito tributario IVA		1.155	1.152
Anticipo impuesto a la renta	(1)	<u> </u>	<u>(1.142)</u>
		<u>7.780</u>	<u>5.867</u>

(1) Corresponde al anticipo de impuesto a la renta, calculado con base en el prorrateo de ciertas partidas de los de los estados financieros del año anterior y que según la ley, se convierte en gasto de impuesto a la renta.

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Liquidación de impuestos por pagar	2.694	-
Impuesto a la renta por pagar	880	-
Retenciones del IVA por pagar	-	1.440
Retenciones en la fuente de IR por pagar	-	1.200
	<u>3.574</u>	<u>2.640</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

		..31 de Diciembre del..	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)	
Gasto del impuesto corriente		<u>(880)</u>	<u>(1.142)</u>
Total gasto de impuestos		<u>(880)</u>	<u>(1.142)</u>

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
 POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
 A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en U. S. dólares)

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	3.517	6.398
Efecto de partidas conciliatorias	<u>307</u>	<u>-</u>
Base Imponible	3.824	6.398
Gasto impuesto a la renta a la tasa vigente	(880)	(1.536)
Efecto de las diferencias temporarias	<u>-</u>	<u>394</u>
Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>(880)</u>	<u>(1.142)</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Los movimientos de la provisión del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	..31 de diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	(1.142)	-
Provisión del año	(880)	(1.142)
Pagos efectuados	<u>1.142</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>(880)</u>	<u>(1.142)</u>

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

Aspectos Tributarios de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 847 del día lunes 10 de diciembre del 2011 se publicó la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, que pretende, a través de una reforma tributaria, costear una parte del Bono de Desarrollo Humano – BDH que será incrementado de US\$ 35.00 a US\$ 50.00 a partir del año 2013.

Las principales reformas tributarias que introduce la Ley son las detalladas a continuación:

a. Anticipo de Impuesto a la Renta:

- Las instituciones financieras pagarán el 3% de los ingresos gravables del ejercicio fiscal anterior como anticipo de Impuesto a la Renta. Dicho anticipo podrá ser reducido mediante Decreto Ejecutivo hasta en un porcentaje de 1% en casos debidamente justificados.

b. Reinversión utilidades:

- Se eliminó el beneficio de reducción de 10 puntos porcentuales a la tarifa del Impuesto a la Renta de sociedades, cuando las instituciones financieras reinviertan sus utilidades.

c. Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Servicios Financieros:

- Los servicios financieros serán gravados con el 12% de IVA.

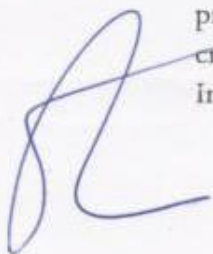
d. Sigilo bancario:

- Para fines de gestión, control, determinación y recaudación tributaria, se faculta al Servicio de Rentas Internas – SRI a solicitar información a las instituciones financieras de manera directa, sin trámite o intermediación alguna y en las condiciones y forma que la Administración Tributaria así lo requiera.

La información entregada tendrá el carácter de reservada.

e. Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- En el caso de que los contribuyentes no hayan alcanzado a utilizar como crédito tributario de Impuesto a la Renta, el ISD pagado por importaciones de materia prima, insumos y bienes de capital dentro de los 5 años siguientes al pago, la Administración Tributaria, previa solicitud dispondrá la devolución del impuesto mediante la emisión de una nota de crédito libremente negociable en cualquier tiempo y que podrá ser utilizada para pagar el Impuesto a la Renta dentro de los próximos 5 años.



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

f. Impuesto a los activos en el exterior:

- Se incrementó la tarifa de este impuesto del 0.084% mensual al 0.25% que se aplica a los fondos disponibles en entidades extranjeras y de inversiones. Para el caso de inversiones en subsidiarias domiciliadas en paraísos fiscales la tarifa será del 0,35%.
- De igual manera, esta tarifa podrá ser reducida mediante Decreto Ejecutivo hasta el 0,1%.

g. Fijación de salarios a administradores:

La Junta Bancaria será la entidad que fije el monto máximo de las remuneraciones de los administradores y representantes legales de las instituciones financieras privadas.

NOTA 8 - ACTIVOS FIJOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Edificio	103.078	103.078
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(72.578)</u>	<u>(67.424)</u>
	<u>30.500</u>	<u>35.654</u>

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial, neto	35.654	40.802
Depreciación - gasto	<u>(5.154)</u>	<u>(5.148)</u>
Saldo final, neto	<u>30.500</u>	<u>35.654</u>

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 9 - ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS POR PAGAR

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Relacionadas:	(1)	
Accionista	-	244
Riascos & Riascos	9.470	4.039
Otras cuentas por pagar	-	3.000
Otras	-	233
	<u>9.470</u>	<u>7.516</u>

(1) Ver Nota 12.

NOTA 10 - PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social está representado por 36.000 acciones, cada una tiene un valor nominal de US\$ 0,04 dólares de los Estados Unidos de América.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital

Constituyen valores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originados en años anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización.

Resultados acumulados

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

	...31 de diciembre del...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
Pérdidas retenidas - distribuibles	(15.475)	(18.375)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	1.142
Reserva según PCGA anteriores:		
<i>Reserva legal</i>	630	144
<i>Reserva de capital</i>	56.404	56.404
	<u>41.559</u>	<u>39.315</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reservas según PCGA anteriores

Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 11 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos, fue como sigue:



INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Gastos de administración</i>		
Honorarios	12.000	12.000
Servicios básicos	964	825
Mantenimiento y reparaciones	3.156	3.156
Depreciaciones	5.154	5.148
Impuestos, contribuciones y otros	2.887	12
Seguros	749	-
Otros	28	10
	<u>24.938</u>	<u>21.151</u>

NOTA 12 - SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2012 y 2011 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios:

		..31 de diciembre del..	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(En U.S. dólares)	
Riascos y Riascos	(1)		
Cuentas por pagar:		9.470	4.038
Acionista	(2)		
Cuentas por cobrar:		17.763	-
Cuentas por pagar:		-	244
		<u>27.233</u>	<u>4.038</u>

(1) Corresponden a ciertos pagos cubiertos por esta Compañía Relacionada que se irán liquidando en el transcurso del año corriente.

(2) Corresponden a anticipos entregados al accionista que serán liquidados en este año.

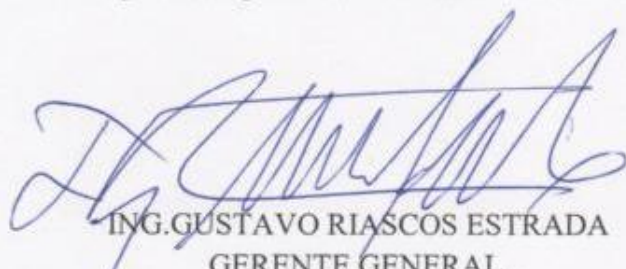
INMOBILIARIA BOSQUE DEL ROBLE S.A. BOSQUEROBLE
POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 13 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de marzo del 2013) 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.

NOTA 14 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en 25 de marzo del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.



ING. GUSTAVO RASCOS ESTRADA
GERENTE GENERAL



CAROLINA LÓPEZ OROZCO
CONTADOR GENERAL