ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

INMOBILIARIA CRISTIANIA
S.A. INMOCRISTI

Estados Financieros
Año terminado en diciembre 31, 2012
Con Informe de los Auditores Independientes

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

audisupport
auditores consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas
INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012, así como los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye, diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria (N.I.A.). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluye la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude y error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

audisupport
auditores consultores

efectividad del control interno de la Compañía. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI,** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el Año terminado en esa fecha, de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Julio, 05 del 2013

Audisupport

AUDISUPPORT CIA. LTDA.
RNAE No. 503

Fredy Toledo E.
SOCIO
RNC- 170602

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

BALANCE GENERAL

(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31, 2012
Activos	
Activo corriente:	
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	549,532
Total activo corriente	549,532
Propiedades Planta y Equipo (Nota 4)	3,623,297
	3,623,297
	4,172,829
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas	
Pasivo corriente:	
Obligaciones Financieras (Nota 5)	340,436
Cuentas por Pagar (Nota 6)	89,512
Obligaciones Sociales (Nota 7)	46,543
Obligaciones Fiscales (Nota 8)	82,352
Total pasivo corriente	558,843
Pasivo no Corriente	
Obligaciones Financieras a Largo Plazo (Nota 5)	39,221
Pasivo por Impuesto Diferido	1,990
	41,211
Total Pasivos	600,054
Patrimonio de los Accionistas:	
Capital Social (Nota 10)	180,000
Reserva Legal	60,092
Resultados Acumulados	3,332,682
Total Patrimonio de los Accionistas:	3,572,774
	4,172,829

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

ESTADO DE RESULTADOS

(Expresado en US Dólares)

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

	Año Terminado en Diciembre 31, 2012
Ventas	870,792
Costo de Ventas	(23,474)
Utilidad Bruta en Ventas	847,318
Gastos Operacionales:	
Gastos Operacionales	(542,939)
Otros Ingresos (Gastos)	
Otros Ingresos	2,573
Gastos Financieros	(29,779)
Total Otros Ingresos y Gastos Neto	(27,205)
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	277,174
15% Participación Trabajadores (Nota 9)	41,576
23% Impuesto a la Renta (Nota 9)	54,670
UTILIDAD NETA	180,928

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

(Expresado en US Dólares)

	Año terminado en Diciembre 31, 2012
Capital Social	
Saldo Inicial y Final	180.000
	180.000
Reserva Legal	
Saldo Inicial	41.999
Reserva Legal 2012	18.093
	60.092
Reserva de Capital	
Saldo Inicial	8.054
Reclasificación Adopción por Primera Vez de las NIIF	(8.054)
	-
Resultados Acumulados	
Saldo Incial	273.542
Provisión Reserva Legal 2012	(18.093)
R.A. Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF	2.888.251
Reclasificación Reserva de Capital	8.054
Utilidad Neta del Ejercicio	180.928
Saldo Final	3.332.682
Total Patrimonio de los Accionistas	3.572.774

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en US Dólares)

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

	Año Terminado en Diciembre 31, 2012
FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:	
Valoresa recibidos de Clientes	793,971
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(791,759)
Otros Ingresos (Gastos) Netos	(27,206)
Efectivo Proveniente de Operaciones	(24,994)
EFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO	
Aumento (Disminución) en Obligaciones Financieras Corto Plazo	132,798
(Aumento) Disminución en Obligaciones Financieras Largo Plazo	(107,804)
Efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	24,994
(Disminución) del Efectivo	-
Efectivo Inicio del Año	-
EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	-

Oswaldo Landázuri
Gerente General

Piedad Villacis
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

1 Constitución y Objeto

INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI, se constituyó en la ciudad de Quito Ecuador el 19 de Abril de 1995. Dedicándose a la compra venta,, corretaje, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles y en general el desarrollo de actividades propias de una empresa inmobiliaria.

Así también, la adquisición de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de Compañías. Fomentar y desarrollar centros comerciales, ciudadelas vacacionales, parques industriales y de recreación.

Con fecha 27 de Febrero del 2007, la Compañía procedió al aumento de capital suscrito y pagado, y a la reforma de los estatutos sociales de la misma.

Con fecha 20de Junio del 2008, la Compañía procedió al aumento de capital y a la reforma de los estatutos sociales de la misma.

Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la ley ecuatoriana y dentro del giro normal de su negocio.

Situación Económica del Ecuador

La economía del País tuvo un crecimiento menor con el relacionado al año 2011, esto se debió principalmente a que el Gobierno apunto al fortalecimiento de la infraestructura a través de la inauguración de nuevas vías a lo largo del país, la culminación del aeropuerto de Quito, el inicio de obras hidroeléctricas además del financiamiento de planes habitacionales por medio del IESS. Durante el año 2012, el Ecuador registro una inflación anual de 4.16%, según informe del INEC., siendo una tasa menor al 5,41%, registrada en el año 2011. La canasta básica se ubicó en USD 595,10, registrando en el balance anual de la economía del Ecuador un crecimiento del 3.80%, según datos proporcionado por el INEC. Para el año 2013 se espera que la economía continúe creciendo pero no al mismo ritmo, ya que se avecina un período de elecciones presidenciales. (Fuente INEC y Medios escritos del País).

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

... Nota 1

A la fecha de emisión de nuestro informe no es posible determinar los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía del ecuador y las consecuencias, en el caso de que existieran sobre la posición financiera y resultados futuros de operaciones de la Compañía. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2 Bases de Presentación

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI**, al 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F), emitidas por el I.A.S.B., (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en el Ecuador mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las cuales representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el año terminado al 31 de diciembre del 2011, los estados financieros de la Compañía, se preparaban de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C.). Los efectos de la adopción de las (N.I.I.F), y las excepciones adoptadas para la transición a las (N.I.I.F), se detallan a continuación.

Adicionalmente las cifras de los estados financieros al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011, han sido reestructurados para poder presentarse de forma comparativa con las cifras del año terminado al 31 de diciembre del 2012.

El criterio de preparación de los estados financieros es el de costo histórico.

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

... Nota 2

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.), adoptadas en el Ecuador, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Implementación de NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante Resoluciones No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010, hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía.

Para el caso de **INMOBILIARIA CRISTIANIA S.A. INMOCRISTI**, su período de transición fue al 01 de enero del 2011, fecha en la que la Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura de acuerdo a (N.I.I.F.), y las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo "NEC" al patrimonio neto reportado bajo "NIIF".

La elaboración de los estados financieros antes mencionados se los ha realizado de acuerdo a la NIIF 1, aplicando todas las excepciones obligatorias y se han considerado las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, ninguna de las cuales resultó aplicable dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía y la composición de sus estados financieros.

En las Notas 12 y 13, se presenta la conciliación de los estados financieros bajo NIIF y los estados financieros fiscales.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados considerando todas las NIIF, emitidas hasta esa fecha.

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

... Nota 2

Índices de Precios al Consumidor

El porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año Terminado en Diciembre 31	Variación Porcentual
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4.16

Activos y Pasivos Financieros

Clasificación.- La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Préstamos y Cuentas por Cobrar
- Anticipos a Proveedores y,
- Otras Cuentas por Cobrar

Los pasivos financieros son clasificados en;

- Obligaciones Financieras
- Proveedores Nacionales
- Proveedores del Exterior
- Otras Cuentas por pagar.

Dicha clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, respectivamente. La administración define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento.- La compañía reconoce un activo o un pasivo financiero en el momento de la negociación, es decir, cuando se realice la compra o se vende el activo o se compromete a pagar el pasivo.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Representa el saldo en bancos así como saldos de caja a la fecha de cierre mismos que son considerados por la compañía para la elaboración de los flujos de efectivo.

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

... Nota 2

Propiedades Planta y Equipos

Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Edificios	2.50%

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

3 Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, 2012
Clientes Relacionados	336,067
Anticipos	1,300
Iva Retenido	69,789
Retención en la Fuente	77,821
Iva por Cobrar	2,059
N/C Desmaterializadas	62,496
	549,532

4 Propiedades Planta y Equipo

El resumen de Propiedades Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31, 2012
Terrenos	2,454,400
Edificios	1,222,496
	3,676,896
(-) Depreciación Acumulada	53,599
	3,623,297

Movimiento del Costo PPE:

El movimiento de propiedades planta y equipo, es como sigue:

	Diciembre 31, 2012
Saldo Inicial	937,916
Ajustes NIIF	2,738,980
Saldo Final	3,676,896

... Nota 4

Movimiento de la Depreciación Acumulada de PPE:

El movimiento de la depreciación acumulada de activos fijos, es como sigue:

	Diciembre 31, 2012
Saldo Inicial	174,298
Gastos del Año	30,562
Ajustes NIIF	(151,261)
	53,599

5 **Obligaciones Financieras** El resumen de Obligaciones Financieras, es como sigue:

	Diciembre 31, 2012
Instituciones Financieras Locales	
Préstamo Banco Pichincha por US$ 250,000, con vencimiento el 15 de mayo del 2014.	127,130
Préstamo Banco Pichincha por US$ 50,000, con vencimiento el 09 de septiembre del 2013	19,895
Sobregiro Bancario	232,632
	379,657
(-) Porción Largo Plazo	39,221
	340,436

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

6 Cuentas por Pagar Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012
Cuentas Relacionadas	68,403
Otras Cuentas por Pagar	21,109
	89,512

7 Obligaciones Sociales Un resumen de esta cuenta, fue como sigue

		Diciembre 31, 2012
	Obligaciones con el IESS	2,082
	Beneficios Sociales	2,885
(1)	15% Partic. Trabajadores	41,576
		46,543

(1) Ver nota 9

8 Obligaciones Fiscales Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012
	RF 1% Compras	45
	Ministerio de Finanzas	9,972
	Retenciones Fuente	9,455
	RF 0.1% Seguros y Reaseguros	330
	RF 10% Honorarios	7,880
(1)	Impto. a la Renta Compañía	54,670
		85,352

(1) Ver nota 9

9 Provisiones Finales Constituyen el 15% Participación Trabajadores y Empleados, 23%, del Impuesto a la Renta:

Conciliación para el cálculo de la Participación Trabajadores y Empleados

	Diciembre 31, 2012
Utilidad antes de la Participación Empleados e Impuestos	277,174
15% Participación Trabajadores y Empleados	41,576

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

... Nota 9

Conciliación para el cálculo del Impuesto a la Renta

Utilidad antes de Participación Trabajadores	277,174
(-) 15% Participación Trabajadores (Nota 7)	41,576
(+) Otras Deducciones	-
(+) Gastos no Deducibles	2,098
Base Imponible Impuesto a la Renta	237,696
23% Impuesto a la renta (Nota 8)	54,670
(-) Crédito Tributario	8,158
(-) Retenciones en la Fuente	69,663
Saldo a favor del Contribuyente	23,151

La Ley de Régimen Tributario Interno Art. 37.- "**Tarifa del impuesto a la renta para sociedades** (Sustituido por la Disposición reformatoria segunda, num.2.6 de la Ley s/n, R.O..351-S, 29-XII- 2010), Las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos (22%) sobre su base imponible.

Según la Disposiciones Transitorias primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R.O. 352-S, 29-XII-2010) El impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos: Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%, Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%. A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%", en su párrafo segundo dice: Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión."

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno de Art. 125.- "Retenciones por utilidades, dividendos o beneficios. Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente del impuesto a la renta"

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

10 Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US$ 180,000, que está constituido por 180,000, acciones ordinarias y nominativas con un valor de US$ 1, dólar cada una.

11 Reserva Legal

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 10% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

12 Conciliación del Estado de Resultados Integral bajo NIIF vs FISCAL.

	NIIF	FISCAL	DIFERIDO
Utilidad Contable	277,174	277,174	-
15% Participación de Trabajadores	41,576	41,576	-
	235,598	235,598	-
(+) Gastos no Deducibles	2,098	2,098	-
Base de Cálculo	237,696	237,696	-
23% Impuesto a la Renta	54,670	54,670	-
Utilidad Neta	183,928	183,928	-

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

13 Conciliación de Estados de Situación Financiera NIIF vs FISCAL

	NIIF	FISCAL	DIFERIDO
31 de Diciembre del 2012			
Activo			
Activo Corriente	549,532	549,532	-
Activo No Corriente	3,623,297	717,240	2,906,057
Total Activo	4,172,829	1,266,772	2,906,057
Pasivo			
Pasivo Corriente	558,844	558,844	-
Pasivo No Corrientes	41,211	39,221	1,990
Total Pasivo	600,055	598,065	1,990
Patrimonio	3,572,774	668,707	2,904,067
Total Patrimonio	3,572,774	668,707	2,904,067
Total Pasivo y Patrimonio	4,172,829	1,266,772	2,906,057

	NIIF	FISCAL	DIFERIDO
31 de Diciembre del 2011			
Activo			
Activo Corriente	472,711	472,711	-
Activo No Corriente	3,653,859	763,618	2,890,241
Total Activo	4,126,570	1,236,329	2,890,241
Pasivo			
Pasivo Corriente	578,312	578,312	-
Pasivo No Corrientes	156,411	154,421	1,990
Total Pasivo	734,723	732,733	1,990
Patrimonio	3,391,487	503,596	2,888,251
Total Patrimonio	3,391,487	503,596	2,888,251
Total Pasivo y Patrimonio	4,126,570	1,236,329	2,890,241

ABBYY PDF Transformer 3.0 Click here to buy www.ABBYY.com

14 Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012, y la fecha de preparación de nuestro informe (05 de Julio del 2013), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.