INMOBILIARIA KARINA S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros en NIIF para Pymes
31 de diciembre del 2012
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Información General de la Empresa

INMOBILIARIA KARINA S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, en julio 29 de 1970 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 27 del mismo año. Su actividad consiste en la adquisición y beneficio de bienes inmuebles urbanos y rurales. El número de **Expediente** asignado por la **Superintendencia de Compañías** es el **4975**. El número de **RUC** asignado por el **Servicio de Rentas Internas** es el **0990032084001**.

La Compañía desarrolla sus actividades operacionales y administrativas en las instalaciones ubicadas en el cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, Calle Junín 724 y Ximena.

La Compañía inició sus operaciones en noviembre 27 de 1970.

2. Moneda Funcional

Las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

3. Base de Presentación

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2012, comprenden, el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estados de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo. Estos estados financieros están basados para su presentación de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

El objetivo de los estados financieros está principalmente fundamentado en facilitar la información requerida por los administradores en cuanto a la situación financiera de la compañía, así como, del rendimiento y flujos de efectivo, necesarios para la toma acertada de decisiones.

4. Declaración de Cumplimiento

La Compañía registra las operaciones que realiza y prepara sus estados financieros con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), las cuales han sido emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

5. Principales Políticas Contables

a) Flujos de Efectivo –
La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja y bancos.

b) Cuentas por Cobrar –
Las cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente al costo, después de su reconocimiento inicial se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

c) Inventarios –
Las materias primas, insumos, suministros y materiales, se registrarán al costo o al valor neto realizable el que resulte menor. El costo de los inventarios serán medidos utilizando el costo promedio ponderado.

d) Propiedad, Planta y Equipos –
La propiedad, planta y equipos para su medición inicial se registrarán al costo , posteriormente se medirán al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto castigando el resultado del período, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por depreciación de la propiedad, maquinaria y equipos se registra con cargo a las operaciones del período y es calculado mediante el método de línea recta o método lineal, utilizando las siguientes tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Cuenta	Tasa
Edificios	5%
Maquinarias y equipos	10%
Equipos de computación	33,33%

e) Reconocimiento de Ingresos –
La Compañía en el curso normal del negocio reconocerá el ingreso al momento en que se realice y se medirán al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, en el que se incluye el importe por cualquier descuento comercial, por pronto pago y rebajas.

f) Reconocimiento de Costos y Gastos –
Los gastos serán reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

g) Uso de Estimaciones –
La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

6. Estado de Situación Financiera

a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012	2011
CAJA - BANCOS	484.00	700.63

b) Activos Financieros, netos

Un resumen de las cuentas de los activos financieros al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012	2011
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	4,990.00	0.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	26,280.00	21,250.00

c) Activos por Impuestos Corrientes, netos

El detalle de las cuentas de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012	2011
CREDITO TRIBUTARIO IVA (1)	44.63	500.07
CREDITO TRIBUTARIO IR (2)	528.00	868.00

(1) Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de crédito tributario por cobrar, representa el crédito tributario por IVA pagado en compras de bienes y servicios sobre los cuales la Compañía aplica el crédito respectivo en sus declaraciones de impuestos de IVA.

(2) Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta, representa las retenciones realizadas por los clientes durante el período.

d) Inventarios, netos

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012	2011
INVENTARIOS	0.00	0.00

6. Estado de Situación Financiera (continuación)

e) Propiedad, planta y equipos, netos

El detalle de las cuentas de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012	2011
TERRENO	76,177.35	76,177.35
EDIFICIOS	510,203.20	510,203.20
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	-12,755.09	-12,755.09

La compañía consideró la aplicación de la sección 35, en relación a la medición del valor razonable o reevaluó como costo atribuido, el avaluó comercial registrado en el impuesto del predio. En conformidad a la aplicación de la Resolución No. SC.ICI:CPAIFRS.6.11.015 (30-Diciembre-2011), que norma: "La Adopción por primera vez de las NIIF para Pymes, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles".

El movimiento de propiedad, planta y equipos por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2011	Adiciones	Depreciación	2012
TERRENO	76,177.35	0.00	0.00	76,177.35
EDIFICIO	510,203.20	0.00	0.00	510,203.20

f) Cuentas y Documentos por Pagar

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	2012	2011
PROVEEDORES LOCALES (1)	14,139.50	10,785.17

(1) Al 31 de diciembre de 2012, corresponden a los saldos por pagar por compras de bienes, servicios y activos fijos a proveedores locales. Estas cuentas no devengan intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 45 días plazo.

g) Otras Obligaciones Corrientes

Un resumen de las otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2012 es como sigue:

	2012	2011
IMPUESTO RENTA DEL EJERCICIO	27.47	876.76
IMPUESTOS SRI POR PAGAR	788.47	0.00
OTROS PASIVOS FINANCIEROS (1)	3,085.00	3,985.00

(1) Al 31 de diciembre de 2012, corresponden a depósitos en garantía por parte de clientes.

6. Estado de Situación Financiera (continuación)

h) Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$. 1.00 cada una. Al 31 de diciembre del 2012, un detalle de la conformación del capital social es el siguiente:

	No. De Acciones	Valor Nominal	Participación	
			US$	%
Gálvez Contreras Elizabeth María	200	1.00	200.00	25%
Gálvez Contreras Jimmy Xavier	200	1.00	200.00	25%
Gálvez Contreras José Marco	200	1.00	200.00	25%
Gálvez Contreras Karina Elizabeth	200	1.00	200.00	25%
Total	**800**		**800.00**	**100%**

Aporte de Socios para Futura Capitalización

Al 31 de diciembre de 2012, existen Aportes de Socios para Futura Capitalización, provenientes de inyección directa por parte de los siguientes accionistas, para el funcionamiento operativo de la compañía:

	2012	2011
Gálvez Contreras Elizabeth María	5,008.67	3,450.36
Gálvez Contreras Jimmy Xavier	5,008.67	3,450.36
Gálvez Contreras José Marco	5,160.44	3,554.82

Reserva Legal

Al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de Reserva Legal de la compañía muestra lo siguiente:

	2012	2011
RESERVA LEGAL	400.00	400.00

Resultados Acumulados

Al 31 de diciembre de 2012, los Resultados Acumulados se muestran de la siguiente manera con los rubros que se detallan a continuación:

	2012	2011
ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF	585,937.79	0.00
RESERVAS DE CAPITAL	3,922.40	3,922.40
PÉRDIDAS ACUMULADAS	19,318.30	19,318.30

7. Estado de Resultado Integral

a) Ingresos

Un detalle de los ingresos al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

	2012	2011
INGRESOS POR SERVICIO DE ALQUILER	34,254.00	35,258.00

b) Costo de Ventas y Producción

Un detalle de los costos de ventas y produción al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

	2012	2011
COSTOS VENTA	0.00	0.00

c) Gastos operacionales

Un detalle de los gastos operativos al 31 de diciembre del 2012, es el siguiente:

	2012	2011
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	21,217.60	14,655.00
SUMINISTROS Y MATERIALES	0.00	1,758.04
OTRAS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	250.35	545.02
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	2,366.94	2,366.94
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJOS	0.00	40.30
SERVICIOS PÚBLICOS	3,767.14	5,589.06
SERVICIOS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	6,532.52	6,650.46

(1) Al 31 de diciembre de 2012, corresponden a los valores pagados por concepto de multas e intereses a causa de pagos tardíos a la Administración Tributaria y suministros de oficina adquiridos en el período, así como, gastos no deducibles.

8. Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2012, el Estado de Cambio en el Patrimonio, muestra básicamente los Aportes de los Socios para Futuras Capitalizaciones, el Resultado Acumulado por Aplicación Primera Vez de NIIF, el Resultado del Ejercicio 2012 y el capital suscrito con el cual fue constituida la compañía y que se detallan a continuación:

	2012	2011
CAPITAL SOCIAL	800.00	800.00
RESERVA LEGAL	400.00	400.00
APORTES SOCIOS FUTURAS CAPITALIZACIONES	15,177.78	10,455.34
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-19,318.30	-19,318.30
RESERVAS DE CAPITAL	3,922.40	3,922.40
RESULTADOS APLICACIÓN NIIF PRIMERA VEZ	585,937.79	585,937.79
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	91.98	0.00
TOTAL DEL PATRIMONIO	**587,011.65**	**582,197.23**

9. Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo

Al 31 de diciembre de 2012, el Estado de Flujo de Efectivo, nos presenta la información sobre los cambios en efectivo de la compañía durante el periodo 2012, segmentado de las diferentes actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiación y que se descompone de la siguiente manera:

	2012
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	29,264.00
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-30,780.22
Impuesto a las ganancias pagados	-876.76
Otras entradas (salidas) de efectivo	-2,546.09
Flujos de efectivo procedentes de Actividades de Operación	-4,939.07
Flujos de efectivo procedentes de Actividades de Inversión	4,722.44
Flujos de efectivo procedentes de Actividades de Financiación	0.00
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Periodo	700.63
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	484.00

10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (30 de diciembre de 2013) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan, los que fueron aprobados por la Junta General de Socios o Accionistas, en esta fecha.

Arq. José Marco Gálvez Contreras
Presidente

Ing. Fernando Soto Ramos
Contador