

**Inmobiliaria Sanpras Cia. Ltda.**  
**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**1. Información General**

**Inmobiliaria Sanpras Cía. Ltda.** es una empresa legalmente constituida en el Ecuador el 13 de septiembre de 1994 y que cuenta con un plazo social de 50 años.

La actividad de la empresa es principalmente el negocio inmobiliario en la compra-venta, permuta, anticresis, alquiler, arrendamiento de bienes muebles.

El domicilio principal de la empresa es en el Ecuador en la ciudad de Quito en la Av. de la Prensa N62-55 y Rigoberto Heredia, su domicilio fiscal es en la misma ciudad y su identificación tributaria es 179180059001.

**2. Resumen de las principales políticas contables**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros, se indican a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

**2.1. Bases de presentación**

Los estados financieros de **Inmobiliaria Sanpras Cia. Ltda.** para el año 2012, han sido preparados de acuerdo con la "Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas empresas" (NIIF para las PYMES).

Ellos han sido preparados bajo la convención del costo histórico.

La preparación de estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la entidad.

**2.2. Conversión de Moneda Extranjera**

***a) Funcional y moneda de presentación***

Las partidas incluidas en los estados financieros de la entidad son valorados utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional).

### ***b) Transacciones y saldos***

Las partidas incluidas en los estados financieros de la entidad son valorados utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional).

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en utilidad o pérdida.

Las diferencias de cambio y las pérdidas relacionadas con préstamos y efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en los resultados dentro de "Ingresos Financieros o Costos Financieros". Todas las otras ganancias y pérdidas de cambio se presentan en los resultados dentro de "Otras (Pérdidas) / Ganancias - Neto".

### **3.2.1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El Efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios figuran en el endeudamiento en el pasivo corriente del estado de situación financiera, para la presentación del Estado de Flujo de Efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

### **3.2.2. Instrumentos Financieros**

Los Instrumentos Financieros se clasifican en los siguientes grupos:

1. Instrumentos Financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados
2. Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
3. Activos Financieros disponibles para la venta
4. Préstamos y Cuenta por Cobrar

La entidad no cuenta con todas las clasificaciones al no tener instrumentos financieros que se incluya en cada uno de los grupos. La entidad solamente presente Préstamos y Cuentas por Cobrar y dentro de este grupo presenta las siguientes partidas:

*a) Cuentas por Cobrar Comerciales*

Los créditos por ventas se reconocen inicialmente por su valor efectivo, es decir por su importe sin descontar, salvo cuando se excede de las condiciones de crédito normales (30 – 60 – 90 días) en cuyo caso se miden inicialmente al valor presente de los cobros futuros descontados una tasa de interés de mercado.

Los créditos por ventas son posteriormente medidos a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o costo amortizado.

Una provisión por deterioro de cuentas comerciales a cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que la entidad no será capaz de cobrar todos los montos adeudados de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar.

Las Cuentas por Cobrar que se espera cobrar en un plazo menor a un año se clasifican en Activos Corrientes caso contrario forman parte de los Activos No Corrientes.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

*b) Cuentas por Pagar Comerciales*

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones que han surgido tras la adquisición de bienes o la contratación de servicios bajo condiciones normales de crédito a corto plazo.

Se reconocen inicialmente por su valor efectivo y posteriormente a su coste amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### ***c) Préstamos***

Los préstamos se reconocen inicialmente por su valor efectivo (es decir, el valor presente de dinero en efectivo a favor del banco, incluyendo los costes de transacción).

Los préstamos se miden posteriormente al costo amortizado.

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluye en los gastos financieros.

Los préstamos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos 12 meses después de la fecha de presentación, en cuyo caso se clasifican como Pasivos No Corrientes.

### **3.2.3. Inventarios**

Los inventarios son suministros y materiales que van a ser utilizados en el proceso de prestación de servicios. Se valoran al menor entre el costo y el precio estimado de venta menos los costos de terminación y venta.

El costo se determina usando el método promedio ponderado.

El costo de los productos terminados y en curso incluyen tanto los gastos de embalaje, materias primas, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de producción relacionados (basados en una capacidad operativa normal).

En cada fecha de reporte, los inventarios son evaluados por deterioro. Si el inventario está deteriorado, el valor en libros se reduce a su precio de venta menos los costos de terminación y venta, la pérdida por deterioro se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

### **3.2.4. Propiedades, Planta y Equipo**

Los elementos de Propiedades, planta y equipo son bienes que la entidad posee para usarlos en el desarrollo de sus actividades o en la administración de las mismas; se

expresan a su costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

El costo histórico incluye los costos de adquisición, los gastos directamente atribuibles a poner el activo en el lugar y condiciones necesarias para que sea capaz de operar de la forma prevista por la dirección y en los casos que se requiera, los costos estimados por desmantelamiento.

La entidad aumenta al valor en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo el costo de reemplazar parte de dicho elemento cuando se incurra en ese costo si la pieza de repuesto se espera que proporcione beneficios adicionales en el futuro para la entidad. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan a resultados en el período en que se incurren.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos se realiza para distribuir el costo de los activos menos su valor residual durante su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. Las vidas útiles estimadas varían de la siguiente manera:

---

<b>Edificios</b>	25 - 40 años
<b>Equipos de Computación</b>	2 – 3 años
<b>Vehículos</b>	3 - 5 años
<b>Muebles y Enseres</b>	5 - 10 años

---

Los cargos realizados por concepto de depreciación se reconocen en los resultados del periodo como un gasto.

Los valores de los activos residuales, vidas útiles y métodos de amortización son revisados, y ajustados de forma prospectiva si existe algún indicio de un cambio significativo desde la fecha de presentación del último informe.

El Importe en libros de un activo se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable si el importe en libros del activo es superior a su importe recuperable estimado. La reducción se reconoce en resultados del periodo como una pérdida por deterioro o una reversión de la misma de ser el caso. Los cargos futuros por concepto de depreciación se realizarán en proporción al importe en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de una nueva estimación.

Las ganancias y pérdidas por la venta de elementos de Propiedades, Planta y Equipo se determinan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen dentro de «Otras Ganancias / (Pérdidas) Netas" - en el estado de resultados integrales.

### 3.2.5. Activos Intangibles distintos de la plusvalía

#### *a) Licencias, marcas y activos intangibles relacionados con clientes*

Las marcas y licencias adquiridas de forma independiente se miden inicialmente al costo histórico.

Las marcas, licencias (incluyendo software) y los activos intangibles relacionados con clientes adquiridas en una combinación de negocios se reconocen a su valor razonable en la fecha de adquisición.

Las marcas, licencias y los activos intangibles relacionados con clientes tienen una vida útil definida y se miden al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. La amortización se calcula por el método de línea recta de acuerdo a sus vidas útiles estimadas, de la siguiente manera:

<b>Licencias</b>	5 años *
<b>Software</b>	3 – 5 años

\* En muchos casos esto dependerá de los acuerdos establecidos en los contratos de Licencia.

Todos los gastos de investigación y desarrollo de un intangible autogenerado por la entidad, se reconocen como gasto a menos que formen parte del costo de otro activo que cumple con los criterios de reconocimiento.

### 3.2.6. Deterioro del Valor de los Activos No Financieros

Los activos sujetos a depreciación o amortización son evaluadas en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de que los activos puedan haber deteriorado su valor.

Cuando existe algún indicio de que el activo puede haber deteriorado su valor, entonces se comprueba el valor de deterioro del valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo a la que el activo ha sido asignado).

Una pérdida por deterioro es reconocida en resultados por el monto en que el importe en libros del activo supere su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor de uso de un activo (o una unidad generadora de efectivo).

A los efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (UGE).

Los activos no financieros distintos de la plusvalía que ha sufrido un deterioro se revisan para posible reversión del deterioro en cada fecha de reporte.

### **3.2.7. Provisiones**

Las provisiones por costos de reestructuración, garantías y demandas legales se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de hechos pasados, es probable que una transferencia de beneficios económicos necesarios para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado con fiabilidad.

Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones de terminación de contrato de arrendamiento y los pagos de los empleados de terminación. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual del importe que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo de interés antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

El aumento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

### **3.2.8. Obligaciones por Beneficios a Empleados**

#### ***a) Obligaciones Corto Plazo***

Las obligaciones a empleados a corto plazo corresponden a los sueldos, horas extras, comisiones, bonos, y demás; que la empresa paga a sus empleados como contraprestación por los servicios que le prestan y cuya cancelación se espera realizar en los próximos 12 meses después de la fecha sobre la que se informa.

La entidad mide los pasivos por obligaciones a corto plazo a valor nominal. Los gastos que generan las obligaciones a corto plazo se reconocen en los resultados durante el periodo en el que ocurren.

#### ***b) Obligaciones Post- Empleo - Planes de Beneficios Definidos***

La entidad tiene la obligación de otorgar un beneficio de pensión por jubilación patronal a sus empleados que han cumplido los 25 de servicio en la empresa, así como un valor proporcional a aquellos que cumpliendo los 20 años tienen que abandonar la entidad.

La entidad mide los pasivos (activos) por beneficios definidos al valor presente de sus obligaciones dentro de los planes de beneficios definidos a la fecha sobre la que se informa, y les resta el valor razonable a la fecha sobre la que se informa de los activos del plan con los cuales se liquidarán directamente las obligaciones. Las obligaciones correspondientes a los planes de beneficios definidos se determinan usando el método de la unidad de crédito proyectada. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados durante el periodo en el que ocurren.

### **3.2.9. Capital Social**

El capital social está representado por participaciones, transferibles solamente por cesión.

### **3.2.10. Reconocimiento de los Ingresos**

Los ingresos de la entidad por actividades ordinarias se reciben principalmente por la venta de bienes.

La entidad reconoce los ingresos cuando: el importe de los ingresos y costos vinculados puede valorarse con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y la entidad no controle ni retenga el activo.

La determinación del grado de terminación se establecerá en base de los avances realizados de acuerdo a contratos o informes, en caso de no poder establecer el ingreso directamente de las bases mencionadas anteriormente se establecerá en proporción de los gastos realizados para obtener esos ingresos.

Los ingresos se medirán a su importe sin descontar de acuerdo al valor de la contraprestación recibida o por recibir, si ésta última se encuentra en los plazos normales de crédito en el mercado (30, 60 y 90 días); se medirán a su importe descontado si la contraprestación por recibir excede el periodo normal de crédito y se descontarán a una tasa de un instrumento similar.

### **3.2.11. Impuesto a las Ganancias**

El impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

#### ***Impuesto corriente***

El impuesto corriente del periodo está basado en la ganancia fiscal de dicho periodo. El impuesto corriente se calcula usando las tasas impositivas que hayan sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado, al final del periodo sobre el que se informa. En las dos jurisdicciones donde el grupo opera, un anuncio formal del gobierno sobre cambios en las tasas impositivas o en las leyes fiscales se considera un proceso de aprobación prácticamente terminado.

#### ***Impuesto diferido***

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Se reconocen activos por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y por la compensación a futuro de pérdidas y créditos fiscales no utilizados de periodos anteriores.

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 esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa. Para los efectos se considerarán las tasas de 25% hasta el año 2010, 24% hasta el año 2011, 23% hasta el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante, por efectos de la aplicación del Código de Producción.

Se reconoce una corrección valorativa para los activos por impuestos diferidos, de modo que el importe neto iguale al importe máximo que es probable que se realice sobre la base de las ganancias fiscales actuales o futuras. 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.

El impuesto a las ganancias (corriente y diferido) se reconoce en resultados, en otro resultado integral o en patrimonio, según la transacción u otro suceso que haya dado lugar al gasto por el impuesto.

Aún si la empresa presentara pérdidas tributarias debería pagar el equivalente a un impuesto mínimo por la aplicación del cálculo del anticipo de impuesto a la renta que, de acuerdo al artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno" el mismo que indica que la empresa deberá pagar un anticipo de impuesto a la renta, que constituye la suma matemática de los siguientes rubros:

- a) El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- b) El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- c) El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- d) El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo constituye crédito tributario para el pago de impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso. Si en el ejercicio fiscal, el contribuyente reporta un Impuesto a la Renta Causado superior a los valores cancelados por concepto de Retenciones en la Fuente de Renta más Anticipo; deberá cancelar la diferencia.

### 3. Gestión del Riesgo

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores externos, que mantienen una actitud preventiva.

### 4. Estimaciones y otros juicios

No existen estimaciones y otros juicios que hayan requerido un tratamiento especial para su definición.

## 5. Información relevante de las partidas de los estados financieros

### 5.1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La composición del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es la siguiente:

	2012	2011	2010
Caja	525,34	-	-
Bancos	244,24	1.298,90	453,89
<b>Total</b>	<b>769,58</b>	<b>1.298,90</b>	<b>453,89</b>

### 5.2. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

La composición de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es la siguiente:

	2012	2011	2010
Deudores Comerciales	2.808,01	468,00	-
Otras Cuentas por Cobrar	1.620,00	2.000,00	-
<b>Total</b>	<b>4.428,01</b>	<b>2.468,00</b>	<b>-</b>

La composición de Deudores Comerciales al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es la siguiente:

	2012	2011	2010
Cuentas por Cobrar Clientes	2.808,01	468,00	-
(-) Provisión por Cuentas Incobrables	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.808,01</b>	<b>468,00</b>	<b>-</b>

La entidad no ha reconocido pérdidas por deterioro de Cuentas por Cobrar Comerciales al 31 de diciembre del 2012.

### 5.3. Créditos Fiscales

La composición de los Créditos Fiscales al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es:

	2012	2011	2010
Crédito Tributario - IVA	6.585,45	-	-
Crédito Tributario - Impuesto a la Renta	41.228,02	23.929,78	11.159,88
<b>Total</b>	<b>47.813,47</b>	<b>23.929,78</b>	<b>11.159,88</b>

### 5.4. Inventarios

La composición de los Inventarios al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es:

	2012	2011	2010
Inventario de Suministros y Materiales	-	51,68	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>51,68</b>	<b>-</b>

La entidad no presenta pérdidas por deterioro por cuanto no existieron indicios que demostraran la existencia de dicho deterioro.

La entidad no cuenta con inventarios pignorados.

### 5.5. Propiedades, Planta y Equipo

La entidad no cuenta con elementos de Propiedades, Planta y Equipo.

## 5.6. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

La composición de los Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es:

	2012	2011	2010
Acreedores Comerciales	10.354,91	219,44	-
Otras Cuentas por Pagar	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10.354,91</b>	<b>219,44</b>	<b>-</b>

## 5.7. Obligaciones Tributarias y Laborales

La composición de las Obligaciones Tributarias y Laborales al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es:

	2012	2011	2010
Obligaciones Tributarias	2.153,30	647,90	523,02
Obligaciones Laborales	10.969,91	8.310,55	3.981,72
<b>Total</b>	<b>13.123,21</b>	<b>8.958,45</b>	<b>4.504,74</b>

La composición de las Obligaciones Tributarias al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es:

	2012	2011	2010
IVA por Pagar	-	647,90	523,02
Impuesto a la Renta por Pagar	2.153,30		
<b>Total</b>	<b>2.153,30</b>	<b>647,90</b>	<b>523,02</b>

La composición de las Obligaciones Laborales al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es:

	2012	2011	2010
Sueldos por Pagar	2.698,80	1.598,31	1.361,93
Aporte Individual al IESS por Pagar	290,97	191,11	145,11
Aporte Patronal al IESS por Pagar	346,98	227,93	173,07
Décimo Tercero por Pagar	222,37	292,12	77,50
Décimo Cuarto por Pagar	461,76	409,06	280,00
Vacaciones por Pagar	704,00	735,00	-

Fondos de Reserva por Pagar	-	266,60	66,65
15% Trabajadores por Pagar	6.064,99	4.421,08	1.794,32
Secap 0,5%	15,58	10,22	7,76
IECE 0,5%	15,58	10,22	7,76
Préstamo IESS empleados por Pagar	148,88	148,90	67,62
<b>Total</b>	<b>10.969,91</b>	<b>8.310,55</b>	<b>3.981,72</b>

## 5.8. Capital Social

El capital suscrito y pagado de la entidad al final del 2012 es:

	Capital	Participaciones	Valor
Capital Suscrito y Pagado	400,00	400,00	1,00
<b>Total</b>	<b>400,00</b>	<b>400,00</b>	<b>1,00</b>

Los cambios en el Patrimonio se encuentran detallados en el Estado de Cambios en el Patrimonio, el mismo que no presenta movimientos en otros resultados integrales.

La composición de las reservas al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es la siguiente:

	2012	2011	2010
Reserva Legal	80,00	80,00	80,00
Reserva de Capital	-	-	-
<b>Total</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>

La composición de los Resultados Acumulados al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es la siguiente:

	2012	2011	2010
Resultados Acumulados	18.064,69	6.655,85	(1.266,82)
Resultados Acumulados - NIIF	(26,82)	(26,82)	(26,82)
<b>Total</b>	<b>18.037,87</b>	<b>6.629,03</b>	<b>(1.293,64)</b>

La composición del Resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2010, 2011 y 2012 es la siguiente:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Resultado del Ejercicio - NEC	-	11.461,44	7.922,67
Resultado del Ejercicio - NIIF	7.215,07	-	-
<b>Total</b>	<b>7.215,07</b>	<b>11.461,44</b>	<b>7.922,67</b>

### 5.9. Ingresos

La composición de los Ingresos al 31 de diciembre del 2011 y 2012 es la siguiente:

	<b>2011</b>	<b>2011</b>
Renta Arriendo	221.192,74	207.697,48
Renta Intereses	6,18	4,81
Renta Publicidad	300,00	
Otros Ingresos	857,65	37,80
Garantías	-	2.000,00
<b>Total</b>	<b>222.356,57</b>	<b>209.740,09</b>

### 5.10. Salarios y Beneficios pagados a empleados

La composición de los Salarios y Beneficios pagado a empleados al 31 de diciembre del 2011 y 2012 es:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sueldo Unificado	28.609,38	22.682,60
Horas Extras	-	265,18
Aporte Patronal	3.189,61	2.752,31
Décimo Tercero	1.329,58	1.309,15
Décimo Cuarto Sueldo	1.192,31	995,13
Vacaciones	704,00	980,00
Fondos de Reserva	1.635,32	1.332,43
Gasto IECE	130,68	117,73

Gasto SECAP	130,68	117,73
Participación Trabajadores	1.653,24	2.626,76
<b>Total</b>	<b>38.574,80</b>	<b>33.179,02</b>

### 5.11. Gastos

La composición de los Gastos al 31 de diciembre del 2011 y 2012 es:

	2012	2011
Gastos Administrativos y Ventas	212.935,37	194.805,40
Gastos Financieros	52,83	49,70
<b>Total</b>	<b>212.988,20</b>	<b>194.855,10</b>

La composición de los Gastos de Administración y Venta al 31 de diciembre del 2011 y 2012 es:

	2012	2011
Sueldo Unificado	28.609,38	22.682,60
Horas Extras	-	265,18
Aporte Patronal	3.189,61	2.752,31
Décimo Tercero	1.329,58	1.309,15
Décimo Cuarto Sueldo	1.192,31	995,13
Vacaciones	704,00	980,00
Fondos de Reserva	1.635,32	1.332,43
Gasto IECE	130,68	117,73
Gasto SECAP	130,68	117,73
Participación Trabajadores	1.653,24	2.626,76
Luz Eléctrica	161,42	112,42
Internet	-	1.017,09
Gasto Monitoreo Wakenhut	470,40	341,60
Gasto Teléfonos	672,29	597,77
Alícuota Inmobiliaria	980,68	678,96
Gasto Impresión Facturas	33,60	13,44
Gasto Servicios Profesionales	60,00	90,00
Gastos Varios Inmobiliaria	1.057,93	1.688,05
Gastos Generales	71.474,27	156.837,22
Planilla Net 2phone	135,41	110,79
Gasto Útiles de Aseo	38,60	44,96

Gasto Útiles de Oficina	139,19	94,08
Gasto Gasolina	114,28	
Gasto Mantenimiento Locales Comerciales	519,68	
Gasto Mantenimiento Locales (Construcción)	98.502,82	
<b>Total</b>	<b>212.935,37</b>	<b>194.805,40</b>

La composición de los Gastos Financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2012 es:

	2012	2011
Intereses Bancarios	52,83	49,70
<b>Total</b>	<b>52,83</b>	<b>49,70</b>

## 5.12. Impuesto a las Ganancias

### a) Impuestos Corrientes

	2012	2011
<b>Impuestos Corrientes</b>		
Impuestos corrientes sobre los resultados del ejercicio	2.153.30	3.423,55
Diferencias temporales afectan periodo corriente	0	0
<b>Total Impuestos Corrientes</b>	<b>2.153.30</b>	<b>3.423,55</b>
<b>Impuesto Diferido</b>		
Originación y reverso de diferencias temporales	-	-
Impacto del cambio del tipo impositivo	-	-
<b>Total Impuestos Diferidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Gasto del Impuesto a la Renta</b>	<b>2.153.30</b>	<b>3.423,55</b>

El impuesto corriente de la entidad se obtiene a través de la siguiente conciliación tributaria:

	2012	2011
<b>Utilidad después de participaciones</b>	<b>9.368,37</b>	<b>14.884,99</b>
(+/-) Gastos No Deducibles / Ingresos Exentos	(6.18)	
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>9.362.19</b>	<b>14.884,99</b>
Tarifa Impuesto a la Renta	23%	24%
<b>Impuesto a la Renta a Pagar</b>	<b>2.153.30</b>	<b>3.423,55</b>
<b>Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta</b>	<b>22.98%</b>	<b>24%</b>

La entidad ya no posee pérdidas tributarias para ser amortizadas en periodos siguientes.

La compensación de los Activos por Impuestos Corrientes y Pasivos por Impuestos corrientes se ha realizado al 31 de diciembre del 2010 y 2011 de la siguiente manera:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Pasivo por Impuesto a la Renta por Pagar	2.153,30	3.423,55	2.245,13
(-) Créditos Fiscales Impuesto a la Renta	(2.153,30)	(3.423,55)	(2.245,13)
<b>Activo – Saldo de Crédito Tributario</b>	<b>39.074,72</b>	<b>23.929,78</b>	<b>11.159,88</b>

## 6. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresa

La aplicación de una normativa contable permite a las entidades poder evaluar su posición financiera, rendimiento y flujos de efectivo; la correcta aplicación de la normativa permite la toma de decisiones acertada por parte de las entidades.

El Ecuador a través de la Superintendencia de Compañías ha iniciado una nueva etapa en cuanto a la aplicación de normativas para la información financiera, adoptando las NIIF y posteriormente las NIIF para PYMES.

La aplicación de NIIF para PYMES provee a las entidades información de mejor calidad para las decisiones gerenciales, así como un nuevo concepto en cuanto al reconocimiento y medición de las transacciones que se realizan en el día a día de las empresas.

**Inmobiliaria Sanpras Cia. Ltda.** al aplicar esta nueva normativa ingresa a un mundo de información globalizado donde podrá medir el desempeño no solo a nivel de su empresa, sino en el mercado y también a nivel mundial lo que permitirá evidenciar de forma óptima los resultados de la gestión que realiza y poder establecer medidas para el mantenimiento o la mejora.

### 6.1. Base Legal

Con Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y dispuso que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a control y vigilancia de esta Institución, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1ro. de enero del 2009.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, entre otros se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y se establece en forma escalonada la adopción de las Normas NIIF, así:

- **Primer Grupo: Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010:** Las Compañías que cotizan en Bolsa y Firms Auditoras. Se establece el año 2009 como período de transición.
- **Segundo Grupo: Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011:** Empresas con activos mayores a 4 millones, ventas superiores a 5 millones anuales y más de 200 trabajadores, aplicaran NIIF completas, periodo de transición 2010.
- **Tercer grupo: aplicaran a partir del 1 de enero de 2012:** Empresas con activos menores a \$4.000.000, ventas menores a 5.000.000 anuales y menos de 200 trabajadores, aplicaran las Normas NIIF para PYMES, periodo de transición 2011.

Mediante Resolución: No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de Octubre del 2011, se establece que para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a. Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES;
- b. Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales inferior a CINCO MILLONES DE DÓLARES; y,
- c. Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Por lo antes mencionado **Inmobiliaria Sanpras Cia. Ltda.**, califica como PYMES, por lo tanto en cumplimiento con la Sección 35.1 "Adoptará por primera vez la NIIF para las PYMES", independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en las NIIF completas o en otro conjunto de Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA), tales como sus Normas Contables Nacionales (NEC), en otro marco tal como la base del Impuesto a las Ganancias locales, adoptará por primera vez NIIF para PYMES.

## 6.2. Ajustes realizados por adopción de NIIF para PYMES

### 6.2.1. Ajustes al inicio del periodo de transición 01 de enero del 2011

De acuerdo al párrafo 35.13 de la NIIF para PYMES, una entidad presentará en sus primeros estados financieros la conciliación de su patrimonio a la fecha de transición a esta NIIF, para el caso de **Inmobiliaria Sanpras Cia. Ltda.** esta fecha es el 01 de enero del 2011, a continuación presentamos los ajustes realizados a esta fecha.

#### 6.2.1.1. *Baja de Cuentas por Cobrar*

Se ha determinado que la entidad cuenta con una Cuenta por Cobrar que no va a ser cobrada y por la cual existe una provisión, por lo cual se ha procedido a eliminar ambas partidas.

El impacto de este ajuste es la disminución de Cuentas por Cobrar por \$ 32.46 así como la eliminación de la Provisión por Cuentas Incobrables por el mismo valor. Dicho ajuste no genera afectación en el Patrimonio de la entidad.

#### 6.2.1.2. *Baja de inventarios*

Se ha determinado que la entidad cuenta con un rubro en inventarios de suministros de oficina que corresponde a materiales que ya han sido consumidos por lo cual es necesario reconocerlos como gastos de periodos anteriores, realizando el ajuste correspondiente.

El impacto de este ajuste origina una disminución en "Inventarios Útiles de Oficina" por \$ 97,82 así como una disminución del Patrimonio a través de la cuenta "Resultados Acumulados Adopción de NIIF" por \$97.82, siendo este un ajuste poco significativo por la adopción de NIIF.

### ***6.2.1.3. Baja de Propiedades Planta y Equipo***

La entidad posee el elemento de Propiedades, Planta y Equipo "Equipo de Oficina" el mismo que se ha considerado darlo de baja por cuanto no cumple con los criterios para el reconocimiento como Propiedades, Planta y Equipo.

El impacto de este ajuste origina una disminución de "Equipo de Oficina" por \$350.00 así como la disminución del Patrimonio Neto a través de la partida "Resultados Acumulados por Adopción de NIIF" por \$350.00, constituyendo uno de los ajustes más importantes por adopción de NIIF.

### ***6.2.2. Baja de Beneficios a Empleados a Corto Plazo***

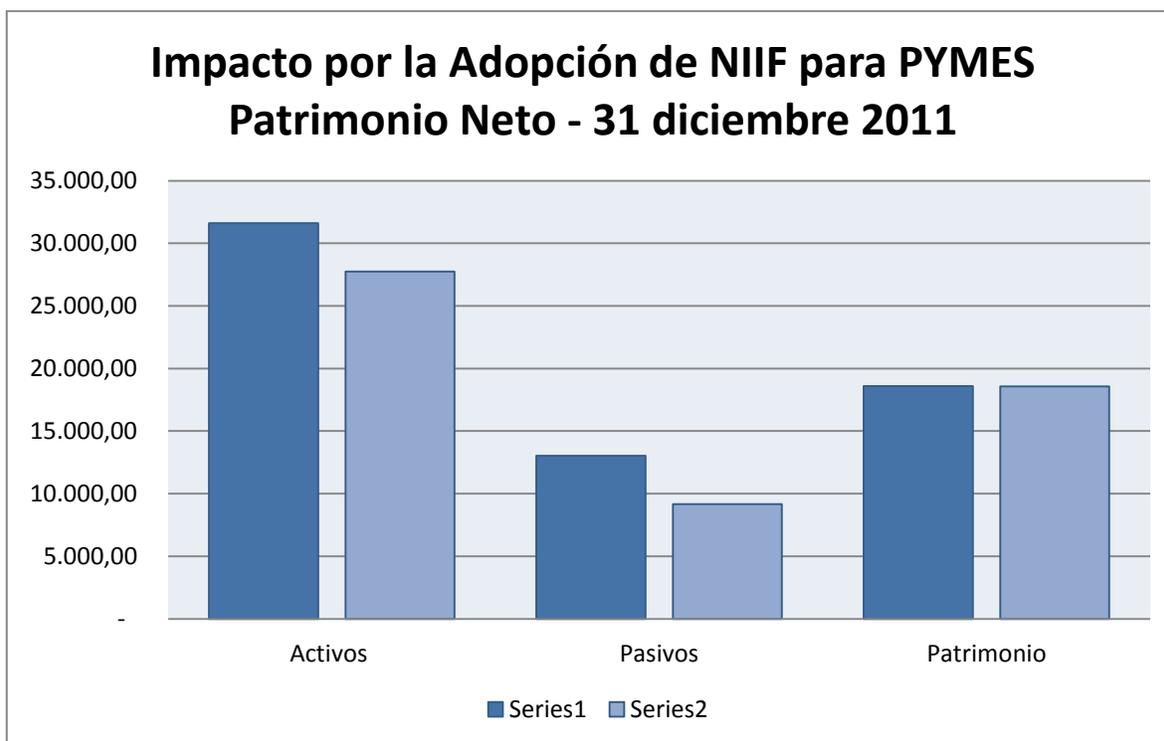
La entidad ha reconocido una provisión por vacaciones para los empleados, sin embargo los empleados de la entidad ya han tomado dichas vacaciones por lo que tal rubro no contempla los criterios para el reconocimiento como un pasivo.

El impacto de este ajuste origina una disminución del pasivos "Vacaciones" por \$421.00 y el incremento del Patrimonio Neto a través de la cuenta "Resultados Acumulados por Adopción de NIIF" por \$421.00, constituyendo otro de los ajustes más importantes por adopción de NIIF.

### 6.3. Impacto sobre los estados financieros

Como se puede observar en el gráfico el Patrimonio Neto al 31 de diciembre del 2011 disminuye en 0.11% por la aplicación de NIIF para PYMES.

Grupo	NEC	NIIF	%
Activos	31.619,73	31.171,91	-1,42%
Pasivos	6.972,13	6.551,13	-6,04%
Patrimonio	24.647,60	24.620,78	-0,11%



## 6.4. Conciliaciones requeridas por la Sección 35 de la NIIF para PYMES

### 6.4.1. Balance de apertura al 01 de enero del 2011

#### INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - BALANCE DE APERTURA  
AL 01 DE ENERO DEL 2011

(Expresado en U.S. dólares)

	NEC	REF.	AJUSTES POR		NIIF	Efecto
	2010		DEBE	HABER	2010	Transición % Variación
<b>ACTIVO</b>						
<b>Activo Corriente</b>						
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	453,89		-	-	453,89	0,00%
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	-	3.3.1.2.1.	32,46	32,46	-	-100,00%
Créditos Fiscales	13.405,01		-	2.245,13	11.159,88	-16,75%
Inventarios	97,82	3.3.1.2.2.	-	97,82	-	-100,00%
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>13.956,72</b>		<b>32,46</b>	<b>2.375,41</b>	<b>11.613,77</b>	<b>-116,75%</b>
<b>Activos No Corrientes</b>						
Propiedades Planta y Equipo	350,00	3.3.1.2.3.	-	350,00	-	-100,00%
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>350,00</b>		<b>-</b>	<b>350,00</b>	<b>-</b>	<b>-100,00%</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>14.306,72</b>		<b>32,46</b>	<b>2.725,41</b>	<b>11.613,77</b>	<b>-216,75%</b>
<b>PASIVOS</b>						
<b>Pasivos Corrientes</b>						
Obligaciones Laborales y Tributarias	7.170,87		2.666,13	-	4.504,74	-37,18%
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>7.170,87</b>		<b>2.666,13</b>	<b>-</b>	<b>4.504,74</b>	<b>(0,37)</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>						
Obligaciones por Beneficios Definidos	-		-	-	-	100,00%
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>7.170,87</b>		<b>2.666,13</b>	<b>-</b>	<b>4.504,74</b>	<b>62,82%</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital Social	400,00		-	-	400,00	0,00%
Reservas	-		-	80,00	80,00	100,00%
Resultados Acumulados	(1.186,82)		80,00	-	(1.266,82)	6,74%
Resultados Acumulados - NIIF	7.922,67		-	-	7.922,67	0,00%
Resultados del Ejercicio	-		447,82	421,00	(26,82)	-100,00%
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>7.135,85</b>		<b>527,82</b>	<b>501,00</b>	<b>7.109,03</b>	<b>6,74%</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio:</b>	<b>14.306,72</b>		<b>3.193,95</b>	<b>501,00</b>	<b>11.613,77</b>	
			<b>3.226,41</b>	<b>3.226,41</b>		

**INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 01 DE ENERO DEL 2012***(Expresado en U.S. dólares)*

	<u>2012</u>
<b>ACTIVO</b>	
<b>Activo Corriente</b>	
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1.298,90
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	2.468,00
Créditos Fiscales	23.929,78
Inventarios	51,68
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>27.748,36</b>
<b>Total de Activos</b>	<b>27.748,36</b>
<b>PASIVOS</b>	
<b>Pasivos Corrientes</b>	
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	219,44
Obligaciones Tributarias y Laborales	8.958,45
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>9.177,89</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>	
Obligaciones por Beneficios Definidos	-
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>-</b>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>9.177,89</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital Social	400,00
Reservas	80,00
Ganancias Acumuladas	18.117,29
Resultados Acumulados - NIIF	(26,82)
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>18.570,47</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio:</b>	<b>27.748,36</b>

**6.4.2. Conciliaciones del Patrimonio Neto, reportado bajo NEC al Patrimonio Neto bajo NIIF para PYMES al 01 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

**INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.**

**CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO REPORTADO BAJO NEC AL PATRIMONIO NETO REPORTADO BAJO NIIF PARA PYMES**

**AL 01 DE ENERO DEL 2011**

*(Expresado en U.S. dólares)*

	Ref.	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados NIIF PYMES	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldo 01 enero 2011 - NEC</b>		<b>400,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.186,82)</b>	<b>7.922,67</b>	<b>7.135,85</b>
<i>Cambio de políticas y corrección de errores</i>		-	80,00	-	(80,00)	-	-
<b>Saldo reexpresado 01 enero 2011 - NEC</b>		<b>400,00</b>	<b>80,00</b>	<b>-</b>	<b>(1.266,82)</b>	<b>7.922,67</b>	<b>7.135,85</b>
<i>Ajustes por la Adopción de la NIIF para PYMES</i>							-
a) Reconocimiento Gasto Inventarios	3.3.1.2.1.			(97,82)			(97,82)
b) Baja de Propiedades Planta y Equipo	3.3.1.2.2.			(350,00)			(350,00)
c) Baja Provisión por Vacaciones	3.3.1.2.3.			421,00			421,00
<b>Saldo 01 enero 2011 - NIIF PYMES</b>		<b>400,00</b>	<b>80,00</b>	<b>(26,82)</b>	<b>(1.266,82)</b>	<b>7.922,67</b>	<b>7.109,03</b>

**INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.****CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO REPORTADO BAJO NEC AL PATRIMONIO NETO REPORTADO BAJO NIIF PARA PYMES****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	Ref.	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados NIIF PYMES	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldo 01 enero 2011 - NEC</b>		<b>400,00</b>	-	-	<b>(1.186,82)</b>	<b>7.922,67</b>	<b>7.135,85</b>
<i>Cambio de políticas y corrección de errores</i>		-	80,00	-	(80,00)	-	-
<b>Saldo reexpresado 01 enero 2011 - NEC</b>		<b>400,00</b>	<b>80,00</b>	-	<b>(1.266,82)</b>	<b>7.922,67</b>	<b>7.135,85</b>
<i>Ajustes por la Adopción de la NIIF para PYMES</i>							
a) Reconocimiento Gasto Inventarios	3.3.1.2.1.			(97,82)			(97,82)
b) Baja de Propiedades Planta y Equipo	3.3.1.2.2.			(350,00)			(350,00)
c) Baja Provisión por Vacaciones	3.3.1.2.3.			421,00			421,00
<b>Saldo 01 enero 2011 - NIIF PYMES</b>		<b>400,00</b>	<b>80,00</b>	<b>(26,82)</b>	<b>(1.266,82)</b>	<b>7.922,67</b>	<b>7.109,03</b>
<i>Traslado del Resultado del Ejercicio</i>					7.922,67	(7.922,67)	-
<i>Resultado del Ejercicio - NEC</i>						11.461,44	<b>11.461,44</b>
<i>Resultado del Ejercicio - NIIF *</i>						-	-
<b>Saldo 31 diciembre 2011 - NIIF PYMES</b>		<b>400,00</b>	<b>80,00</b>	<b>(26,82)</b>	<b>6.655,85</b>	<b>11.461,44</b>	<b>18.570,47</b>

\* El resultado del Ejercicio NIIF se presenta en resultados para propósitos de comparación de balance, sin embargo se acumula en Resultados Acumulados - NIIF para PYMES y no en Resultados Acumulados, para el 01 de enero del 2012.

### 6.4.3. Conciliación del Estado de Resultados del 2011, bajo NEC al Estado de Resultados bajo NIIF

#### **INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.**

#### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

*(Expresado en U.S. dólares)*

	<b>NEC</b>	<b>AJUSTES POR CONVERSIÓN</b>		<b>NIIF</b>
	<b>2011</b>	<b>DEBE</b>	<b>HABER</b>	<b>2011</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>209.740,09</b>			<b>209.740,09</b>
Ingresos de actividades ordinarias	207.702,29			207.702,29
Intereses Ganados	2.037,80		-	2.037,80
<b>Gastos</b>	<b>(194.855,10)</b>			<b>(194.855,10)</b>
Gastos Administrativos y Ventas	(194.805,40)			(194.805,40)
Costos Financieros	(49,70)	-		(49,70)
<b>Resultados del Ejercicio</b>	<b>14.884,99</b>			<b>14.884,99</b>
Impuesto a la Renta Corriente	(3.423,55)		-	(3.423,55)
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>	<b>11.461,44</b>	-	-	<b>11.461,44</b>

#### 6.4.4. Ajustes materiales al Estado de Flujo de Efectivo del 2010 previamente presentado bajo NIIF

**INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

*(Expresado en U.S. dólares)*

	NEC	AJUSTES POR CONVERSIÓN		NIIF
	2011	DEBE	HABER	2011
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>				
Efectivo recibido de ventas de bienes y prestación servicios	207.234,29			207.234,29
Efectivo recibido por otras actividades de Operación	37,80			37,80
Efectivo Pagado a proveedores por bienes y servicios	(174.103,64)			(174.103,64)
Efectivo Pagado a los empleados	(28.850,19)			(28.850,19)
Intereses Pagados	(49,70)			(49,70)
Impuesto a las Ganancias Pagado	(3.423,55)			(3.423,55)
Participación a los Trabajadores Pagado	-			-
<b>Flujo Neto de Actividades de Operación</b>	<b>845,01</b>			<b>845,01</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>				
Compra de Propiedades, Planta y Equipo	-			-
<b>Flujo Neto de Actividades de Inversión</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>				
Préstamos de Terceros	-			-
<b>Flujo Neto de Actividades de Financiamiento</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
<b>Aumento del Efectivo y sus Equivalentes</b>	<b>845,01</b>			<b>845,01</b>
<b>Saldo Inicial de Efectivo y Equivalentes</b>	<b>453,89</b>			<b>453,89</b>
<b>Saldo Final de Efectivo y Equivalentes</b>	<b>1.298,90</b>			<b>1.298,90</b>

**INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**

Conciliación del resultado del año con el flujo proveniente/usado en las operaciones bajo el MÉTODO INDIRECTO

Al 31 de diciembre del 2011

	NEC	AJUSTES POR CONVERSIÓN		NIIF
	2011	DEBE	HABER	2011
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>17.511,75</b>			<b>17.511,75</b>
				-
<b>Partidas que no representan movimiento en efectivo</b>	<b>(8.050,31)</b>			<b>(8.050,31)</b>
Provisión Obligaciones Beneficios Definidos	-			-
Garantías por Cobrar	(2.000,00)			(2.000,00)
Impuesto a la Renta Corriente	(3.423,55)			(3.423,55)
Participación Trabajadores	(2.626,76)			(2.626,76)
<b>Cambios netos en activos y pasivos operativos</b>	<b>(8.616,43)</b>			<b>(8.616,43)</b>
(+/-) Variación de Clientes	(468,00)			(468,00)
(+/-) Variación de Inventarios	(51,68)			(51,68)
(+/-) Variación de Créditos Fiscales	(12.769,90)			(12.769,90)
(+/-) Variación de Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	219,44			219,44
(+/-) Variación de Obligaciones Tributarias	124,88			124,88
(+/-) Variación de Cuentas por Cobrar Empleados	-			-
(+/-) Variación de Cuentas por Pagar Empleados	1.702,07			1.702,07
(+/-) Variación de Impuesto a la Renta por Pagar	-			-
(+/-) Variación de Participación Trabajadores por Pagar	2.626,76			2.626,76
<b>Efectivo Neto Generado en Actividades de Operación</b>	<b>845,01</b>	-	-	<b>845,01</b>

**INMOBILIARIA SANPRAS CIA. LTDA.**Anexo - Determinación de los Flujos de Operación Método Directo  
Al 31 de diciembre del 2011

	NEC	AJUSTES POR CONVERSIÓN		NIIF
	2011	DEBE	HABER	2011
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>845,01</b>			<b>845,01</b>
<b>Efectivo recibido de ventas de bienes y prestación servicios</b>	<b>207.234,29</b>			<b>207.234,29</b>
Ventas de Bienes y Prestación de Servicios	207.702,29			207.702,29
(+/-) Variación de Clientes	(468,00)			(468,00)
<b>Efectivo recibido por otras actividades de Operación</b>	<b>37,80</b>			<b>37,80</b>
Ingresos	37,80			37,80
<b>Efectivo Pagado a proveedores por bienes y servicios</b>	<b>(174.103,64)</b>			<b>(174.103,64)</b>
Gastos Administrativos	(161.626,38)			(161.626,38)
(+/-) Variación de Inventarios	(51,68)			(51,68)
(+/-) Variación de Créditos Fiscales	(12.769,90)			(12.769,90)
(+/-) Variación de Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	219,44			219,44
(+/-) Variación de Obligaciones Tributarias	124,88			124,88
<b>Efectivo Pagado a los empleados</b>	<b>(28.850,19)</b>			<b>(28.850,19)</b>
Gastos del Personal	(30.552,26)			(30.552,26)
(+/-) Variación de Cuentas por Cobrar Empleados	-			-
(+/-) Variación de Cuentas por Pagar Empleados	1.702,07			1.702,07
<b>Intereses, Comisiones y Multas Pagadas</b>	<b>(49,70)</b>			<b>(49,70)</b>
Gasto Intereses, Comisiones y Multas	(49,70)			(49,70)
<b>Impuesto a las Ganancias Pagado</b>	<b>(3.423,55)</b>			<b>(3.423,55)</b>
Gasto Impuesto a las Ganancias	(3.423,55)			(3.423,55)
(+/-) Variación de Impuesto a la Renta por Pagar	-			-
<b>Participación a los Trabajadores Pagado</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
Gasto Participación Trabajadores	(2.626,76)			(2.626,76)
(+/-) Variación de Participación Trabajadores por Pagar	2.626,76			2.626,76

## 7. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Los estados financieros han sido aprobados con fecha 09 de marzo del 2013.



Diego Pérez  
Gerente General



Fernando Sevilla  
Contador General