

INMOBILIARIA JESJO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA JESUO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	A 31 de diciembre del 2012	A 31 de diciembre del 2011	A 1 de enero del 2011
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	10	-	-
Cuentas y documentos por cobrar Impuestos	4	9	-	-
		<u>9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		19	-	-
Activo fijo				
Propiedad, Planta y equipo, neto	5	234.854	227.854	1.893
Total activos no corrientes		234.854	227.854	1.893
Total activos		254.873	227.854	1.893
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Cuentas y documentos por pagar				
Relacionadas		922	922	922
Pasivos Acumulados		47	47	47
Impuesto a la Renta		4	-	-
Total pasivos corrientes		974	969	969
Total pasivos		974	969	969
Patrimonio				
Capital social	6	600	600	600
Aumento de Capital		-	-	2.000
Reservas		36	36	36
Resultados acumulados		68	68	(1.812)
Adopción Primera Vez NIIF		232.961	229.791	-
Utilidad del ejercicio		15	-	-
Total patrimonio		253.899	226.885	923
Total pasivos y patrimonio		254.873	227.854	1.893

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


José Ricardo García V.
Gerente General


CPA. Tizio Celanta Castro
Contador

INMOBILIARIA JESUO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>
Ingresos por ventas	19	-
Costo por ventas	-	-
Utilidad bruta	19	-
Gastos administrativos y otros	-	-
Otros Ingresos/Egresos	-	-
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta	19	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	-
Impuesto a la renta (23 y 24 %)	(4)	-
Utilidad neta del año	15	-

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

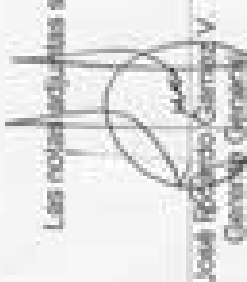

José Ricardo Bernal V.
Gerente General

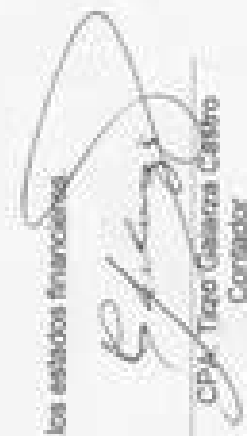

CPA Tiro Galanza Castro
Contador

INMOBILIARIA JESUO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados NIF	Resultados acumulados	Total
Saldo NIF al 1 de enero del 2011	800	2.000	36	-	(1.912)	923
Adopción NIF Primera Vez	-	-	-	-	-	-
Saldo NIF al 1 de enero del 2011	800	2.000	36	-	(1.912)	923
Ajustes NIF	-	-	-	225.761	-	225.761
Transferencias	-	(2.000)	-	-	2.000	-
Utilidad Neta del Año	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	800	-	36	225.761	66	226.663
Ajustes NIF	-	-	-	7.200	-	7.200
Utilidad Neta del Año	-	-	-	-	15	15
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	800	-	36	232.961	102	233.899

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 José Roberto Camacho V.
 Gerente General


 CPD Tiqui Galarza Castro
 Contador

INMOBILIARIA JESUO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011
Notas		
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Efectivo Recibido de Clientes	19	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(9)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	10	-
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de Propiedades, planta y equipo, neto	-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	-	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución en relacionadas	-	-
Distribución de Dividendos	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-	-
Aumento neto de efectivo	10	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	10	-
3		

	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011
Conciliación De la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Utilidad Neta	15	-
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Impuesto a la renta	4	-
Total de partidas Conciliatorias	19	-
Cambios en activos y pasivos:		
(Disminución) en cuentas por cobrar	(9)	-
Total cambios en activos y pasivos	(9)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	10	-

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

José Ricardo García V.
 Gerente General

CPA. Tito Galera-Castro
 Contador

INMOBILIARIA JESUO S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La INMOBILIARIA JESUO S.A., con domicilio principal en el cantón Durán, provincia del Guayas, República del Ecuador, cuyo objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

La compañía fue constituida con fecha 27 de Marzo del 1989 en el Cantón Durán e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Durán el 14 de Junio de 1989. La Compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años, contados a partir de la fecha de constitución.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

2.1 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos propios de la operatividad diaria.

2.3 Cuentas y documentos por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos activos se reconocen inicialmente a valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, menos cualquier deterioro el cual se carga contra los resultados del año.

Las Cuentas y documentos 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 corrientes. Dichos saldos se presentan al valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

2.4 Activos Fijos

Se muestra al costo histórico menos la depreciación acumulada, el monto neto de activo fijo no excede su valor de utilización económica.

INMOBILIARIA JESUO S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

2.5 Cuentas por pagar Proveedores y otras cuentas por pagar

Las Cuentas por pagar proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de bienes y servicios es de 30 días.

Las Cuentas por pagar proveedores, pasivos acumulados y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Dichos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

2.6 Impuesto a la renta

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

Impuesto diferido

Los efectos de impuestos originados por las diferencias entre el balance financiero y tributario, se registran por todas las diferencias temporarias, considerando la tasa de impuesto que estará vigente a la fecha estimada de reverso. Los efectos derivados de los impuestos diferidos existentes a la fecha y no reconocidos anteriormente, se reconocen en resultados sólo a medida que las diferencias temporales se reverten.

INMOBILIARIA JESUO S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a pérdidas futuras y diferencias temporarias deducibles, ganancias gravables futuras, contra las que puede ser utilizado el impuesto diferido mencionado. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados son realizados.

Solo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuestos a compensar.

2.7 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- **Participación de los empleados en las utilidades:** El 10% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- **Fondos de Reserva:** Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- **Décimo tercer y décimo cuarto sueldo:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.8 Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificados) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

INMOBILIARIA JESUO S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los ingresos de la compañía Inmobiliaria Jesuo S.A., están dados fundamentalmente por la venta y alquiler de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales.

Los ingresos comprenden el valor del bien, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. Los ingresos se reconocen cuando el cliente ha aceptado el bien y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

2.10 Reserva legal

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías limitadas transfieran a Reserva Legal un porcentaje de hasta el 10% de la utilidad neta anual. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

2.11 Adopción por primera vez de las NIIF

Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir del año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC G.I C/CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial Nº 419 del abril 4 del 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Al 1 de enero del 2011</u>
Caja	10	-	-
	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 4.- IMPUESTOS

Inventos por Cobrar:

	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Al 1 de enero del 2011</u>
Antepto Impuesto Renta	9	-	-
	<u>9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA JESUO S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 5.- ACTIVOS FIJOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Al 1 de enero del 2011</u>
Edificios	222.854	218.054	1.125
Tenencia	12.000	9.800	768
	<u>234.854</u>	<u>227.854</u>	<u>1.893</u>

NOTA 6.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la compañía está conformado por 800 acciones ordinarias iguales e indivisibles de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>ACCIONES</u>	<u>VALOR US\$</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Gomez Echazique Jessica Pamela	280	280	35,00%
Gomez Echazique Joan Paola	280	280	35,00%
Gomez Valdiviazo Jose Ricardo	240	240	30,00%
	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

NOTA 7.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF para PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 8 de Febrero del 2013 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.



 José Ricardo Gomez V.
 Gerente General



 CPA Tiser Galarza Castro
 Contador