

**1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
	Caja Chica		0.00	0.00
	Caja General	d	3,720.43	8,119.20
10101	<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>		<b>3,720.43</b>	<b>8,449.20</b>

**2 ACTIVOS FINANCIEROS**

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
1010205	Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	e	300.00	300.00
1010207	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	e	1,215.80	1,215.80
1010208	Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	e	32.00	32.00
1010209	Provisión Cuentas Incobrables	e	-332.00	-332.00
10102	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>1,215.80</b>	<b>1,215.80</b>

**3 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
1010501	Crédito Tributario a favor de la empresa (I. Renta)	f	1,605.80	1,377.28
10105	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>		<b>1,605.80</b>	<b>1,377.28</b>

**4 ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
10205	Activos por Impuestos Diferidos	g	83.00	83.00
10205	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</b>		<b>83.00</b>	<b>83.00</b>

**5 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
2010701	Con la Administración Tributaria	h	63.15	17.70
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar		575.62	0.00
2010705	15% Participación a Trabajadores del Ejercicio	h	362.22	1,022.41
20107	<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>		<b>1,000.99</b>	<b>1,040.11</b>

**6 PASIVO NO CORRIENTE**

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
20210	Otros Pasivos No Corrientes	i	2,200.00	2,200.00
2020902	<b>TOTAL PASIVO DIFERIDO</b>		<b>2,200.00</b>	<b>2,200.00</b>

## 7 CAPITAL SOCIAL

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
30101	Capital Suscrito o asignado	J	800.00	800.00
301	<b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>		<b>800.00</b>	<b>800.00</b>

El capital Social de la empresa está constituido por 20,000 participaciones de \$ 0.04 centavos dólar de los Estados Unidos de América, cada una

## 8 RESERVAS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
30401	Reserva Legal	k	400.00	400.00
30402	Reserva Facultativa y Estatutoria	k	234.02	234.02
304	<b>TOTAL RESERVAS</b>		<b>634.02</b>	<b>634.02</b>

## 9 RESULTADOS ACUMULADOS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
30601	Ganancias acumuladas	k	9,422.68	11,618.41
30602	(-) Pérdidas acumuladas		-	-
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	k	-9,628.39	-9,628.39
306	<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>-205.71</b>	<b>1,990.02</b>

## 10 RESULTADOS DEL EJERCICIO

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
30701	Ganancia Neta del Periodo		2,195.73	4,461.13
30702	(-) Pérdida Neta del Periodo		-	-
307	<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>2,195.73</b>	<b>4,461.13</b>

## 11 INGRESOS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
4102	Prestación de Servicios		19,288.02	20,995.20
41	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>19,288.02</b>	<b>20,995.20</b>

## 12 GASTOS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
5202	Gastos de Administración		16,183.66	14,066.97
5203	Gastos Financieros		0.00	6.37
520227	Otros Gastos		53.79	105.58
52	<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>16,237.45</b>	<b>14,179.12</b>

### 13. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Se refiere al siguiente detalle: (Art. 46 del Reglamento)

Cuñeros SRI	DETALLE	Notas	Dic-11	Dic-12
			VALOR US\$	VALOR US\$
801	Utilidad (Pérdida) Contable antes de impuesto a la renta y 15%		3,050.57	6,816.08
	<b>Menos:</b>			
803	(-) 15% Participación a Trabajadores	l	-362.22	-1,022.41
	<b>Mas:</b>			
807	(+) Gastos No Deducibles (gastos sin respaldo)		0.00	0.00
<b>819</b>	<b>Utilidad gravable/Pérdida</b>		<b>2,688.35</b>	<b>5,793.67</b>
831	Utilidad a reinvertir y capitalizar		0.00	0.00
839	Impuesto a la Renta Causado (24%) (73%)	m	-492.62	-1,332.54
	Impuesto Diferido (no registrado en el gasto)			0.00
	Reserva Legal		0.00	0.00
	<b>Utilidad neta del ejercicio al 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre del 2012</b>		<b>2,195.73</b>	<b>4,461.13</b>
	<b>IMPUESTO CORRIENTE POR PAGAR</b>			
839	Impuesto Causado (menos:)		-492.62	1,332.54
841	Anticipo del Impuesto a la Renta		167.24	187.10
846	Retenciones del Impuesto a la Renta		1,543.04	1,679.64
<b>859</b>	<b>Neto Impuesto a Pagar o -Saldo a favor de la compañía</b>		<b>-1,217.66</b>	<b>-534.20</b>

#### a) Información General

Inmobiliaria Garfer S.A., con RUC 0991093710001, fue constituida mediante escritura pública el 15 de Diciembre de 1989 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, aprobada por el Subintendente de Derecho Societario de la Intendencia de Compañías según Resolución No. 90.2.1.1.00287 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Septiembre de 1990 con un plazo de duración de cincuenta años. La compañía esta ubicada en la Provincia del Guayas, en la ciudadela Los Ceibos del cantón Guayaquil.

Su Objeto principal es la compraventa de bienes inmuebles y la administración de los mismos pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar contratos.

#### b) Bases de presentación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Estos Estados Financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de Inmobiliaria Garfer S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de presentación erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la entidad.

**c) Políticas Contables Significativas**

**Efectivo y equivalentes de efectiva.-** Representa el efectivo disponible en caja medido a su valor nominal.

**Instrumentos Financieros.-** La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

\* **Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.-** La mayoría de las ventas se realiza en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

\* **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.-** Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

**Impuesto a las Ganancias.-** El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de las activas y pasivas en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recupere.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

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 impuesto diferido o cancelar el pasivo por impuesto diferido sobre base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-** Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arriendo de inmuebles se reconocen de acuerdo con las condiciones de los contratos de arrendamiento y usando el método del devengado. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta, cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

**d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Al 31 de Diciembre del 2012, efectivo y equivalentes de efectivo representan valores en caja por US\$8,449,20

**e) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

Al 31 de Diciembre del 2012, se mantienen los valores por cobrar a relacionados, cuentas por cobrar clientes, otras cuentas por cobrar y provisión por cuentas incobrables.

**f) Activos por Impuestos Corrientes**

Al 31 de Diciembre del 2012, los valores por retenciones en la fuente del 8% suman US\$ 1.251,76 y por crédito tributario de años anteriores suman US\$123,22

**g) Activos por Impuestos Corrientes**

Al 31 de Diciembre del 2012, los activos por impuestos diferidos representan \$83 relacionados con la provisión de las cuentas incobrables del año 2010, que no serán deducibles fiscalmente hasta que estas cumplan con los criterios que están establecidos en las disposiciones tributarias vigentes.

**h) Otras Obligaciones Corrientes**

Al 31 de Diciembre del 2012, existe valor a cancelar a la Administración Tributaria por US\$17,70 por concepto de IVA del mes de Diciembre del 2012, más valor a pagar a trabajador por el 13% de Impuesto a la Renta del ejercicio 2012 por el valor de US\$1.022,41

**i) Otros Pasivos No Corrientes**

Al 31 de Diciembre del 2012, representa valores recibidos en calidad de garantía por parte de los arrendadores.

**j) Capital**

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital está constituido por 20.000 acciones de valor nominal unitario de US\$0.04 cada una, todas ordinarias y nominativas.

**k) Reservas y Resultados Acumulados**

**Reserva Legal.** - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Resultados Acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF para las PYMES".** - Los ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades "NIIF para las PYMES" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF para las PYMES", que generaron un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y por los del último ejercicio económico concluido si lo hubiere.

**l) Participación Trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a los trabajadores fueron como sigue:

	<b>U.S. Dólares</b>
Saldo al Inicio de Año (01-Ene-2012)	362,22
Provisión del Año (31-Dic-2012)	1.022,41
Pagos Efectuados	<u>-362,22</u>
Saldo al Final de Año (31-Dic-2012)	1.022,41

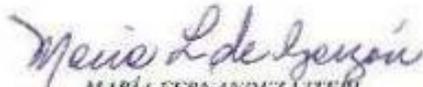
**m) Impuesto a las Ganancias**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el Impuesto a la Renta del año 2012, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	U.S. Dólares
Utilidad según estados financieros, neto de participación a trabajadores	5,793.67
Impuesto a la Renta (gasto del año) 23%	1,332.54
Menos: Anticipo Impuesto a la Renta	-187.10
Menos: Retención en la Fuente del año	-1,679.64
Saldo a favor de la compañía	-534.20

Las declaraciones de Impuestos a la Renta, retenciones en la fuente e impuestos al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la compañía en el año 2005 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2009, 2010, 2011 y 2012, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la compañía.

  
MARÍA FERNÁNDEZ VITERI  
GERENTE GENERAL

  
JORGE PICO ALAYA  
CONTADOR - REG # 0.46437