



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES EXTERNOS.

**PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.
Al 31 de diciembre del 2012 Y 2011**

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

Elaborados por profesionales independientes

Asesorados por Parvixira

Las Compañías

se prepararon de acuerdo con el Patrimonio

de acuerdo con el Efectivo

de acuerdo con los Estados Financieros

Elaborados en dólares

Moneda: Dólares estadounidenses

Normas: Normas Internacionales de Información Financiera

Elaborados por: PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF PYMES	-	Normas internacionales de información financiera.
Compañía	-	PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

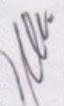
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Años terminados al 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2012	2011	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2012	2011
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	3	1.053	1.053	Cuentas por pagar comerciales		691	242
Documentos y cuentas por cobrar	4	733	733	Otras ctas. Por Pagar		242	1.178
Clientes		4.662	4.662				
Compañías y partes relacionadas		11.043	15.484				
Impuestos y retenciones		17.491	21.932				
Total del activo corriente		17.491	21.932	Total del pasivo corriente		933	1.419
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Otras cuentas por cobrar	5	-	1.036.228	PASIVO A LARGO PLAZO			
				Accionistas y partes relacionadas	6	30.896	19.228
Total del activo no corriente		-	1.036.228				
				Total del pasivo no corriente		30.896	19.228
Total del activo		17.491	1.058.160	PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)		(14.337)	1.037.512
				Total del pasivo y patrimonio		17.491	1.058.160

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Clemente Pino Gomez
Gerente General


Ing. Ricardo Fajardo Saines.
Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.
ESTADOS DE RESULTADOS

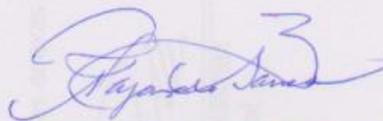
Años terminados el 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
 (Expresados en dólares estadounidense)

	<u>Referencia a</u> <u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas, netas	7	23	33.062
Otros ingresos			1.200.000
Costo de Venta			(1.498.131)
Utilidad Bruta		<u>23</u>	<u>(265.069)</u>
Gastos Operacionales		(15.415)	(80.729)
Gastos Administrativos		(229)	(119.372)
Gastos Operativos		<u>(15.644)</u>	<u>(200.102)</u>
Pérdida antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		<u>(15.621)</u>	<u>(465.170)</u>
15% Participación de trabajadores		-	-
23% Impuesto a la Renta		-	-
Pérdida neta del ejercicio		<u>(15.621)</u>	<u>(465.170)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Clemente Pino Gomez
Gerente General



Ing. Ricardo Fajardo Saines
Contador General

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Años terminados el 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultado años anteriores	Pérdida del Ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero del 2011	2.364	513	1.528.091	(28.286)	(465.170)	1.502.682
Pérdida del ejercicio					(465.170)	(465.170)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	2.364	513	1.528.091	(28.286)	(465.170)	1.037.512
Otros ajustes			(1.036.228)	(465.170)	465.170	(1.036.228)
Pérdida del ejercicio 2012					(15.621)	(15.621)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	2.364	513	491.863	(493.456)	(15.621)	(14.337)

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Clemente Pino Gomez
Gerente General



Ing. Ricardo Fajardo Saines
Contador General

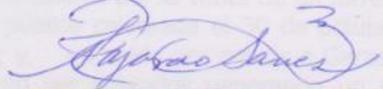
PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados el 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:	
Pérdida del año	(15.621)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
Provision Participación y Impuesto a la renta	-
Depreciaciones y Amortizaciones	-
Otros (Aportes futura capitalización)	-
	<u>(15.621)</u>
Cambios en activos y pasivos:	
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar	-
(Aumento) Disminución por cobro de impuesto del año	(4.441)
Disminución en cuentas por pagar y documento x pagar	8.395
Aumento (disminución) en otros pasivos	11.667
	<u>0</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:	
Adiciones de activo fijo	-
Transferencia	-
	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento	
Aumento en capital social	-
Disminución a partes y compañías relacionadas	-
Transferencias y pagos otros pasivos	-
Aumento en obligaciones financieras	-
	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	<u>0</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1.053
Sobregiro equivalente de efectivo	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>1.053</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Clemente Pino Gomez
 Gerente General


 Ing. Ricardo Fajardo Saines
 Contador General

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del
Directorio y Accionistas de

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

Guayaquil, 30 de noviembre del 2013.

1. Hemos auditado el balance general que se acompaña de la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A. al 31 de diciembre del 2012, junto con los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados basados en nuestra auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La preparación y presentación razonable de los estados financieros con sus notas explicativas de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF) son responsabilidad de la administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye implementar y mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libre de errores materiales de importancia relativa.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

4. Llamamos la atención a la Nota 5 a los Estados Financieros, en la cual se describe que al 31 de diciembre de 2011, la compañía mantuvo un saldo por cobrar por US\$600,000 a Fideicomiso Santa Daniela – San Gabriel por la venta de un terreno en Urbanización Río Grande mediante escritura pública celebrada el 30 de octubre del 2009 prohibido enajenar, gravar y arrendar ; y, un saldo por cobrar a Garzal S.A. por US\$ 436,228, dichos valores no pudieron ser cobrados generando un riesgo importante de negocio en marcha al cierre de los estados financieros. La compañía al

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

A los miembros del Directorio
y Accionistas de

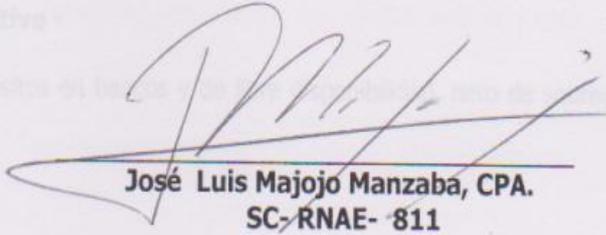
PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

Guayaquil, 30 de noviembre del 2013

El 31 de diciembre del 2012 realizó una compensación de saldos con el patrimonio de accionistas mediante acta de junta de accionistas, actualmente la administración está informada del ajuste y ha mantenido pérdidas acumuladas desde el año 2011.

5. En nuestra opinión, excepto por la información incluida en el párrafo precedente, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2012 y los resultados y sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha.

6. Como se indica en las Notas 1 y 12 a los estados financieros adjuntos, mediante resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 la Superintendencia de Compañías dejó establecido la implementación de NIIF para las PYMES, respectivamente, acordados ambos por la Junta de Accionistas. De acuerdo con dicha resolución el Representante Legal de la Compañía en octubre del año 2011: a) decidió mediante junta de accionistas aprobar el cronograma de implementación de NIIF para las PYMES. b) aprobar los ajustes respectivos al 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011.



José Luis Majojo Manzaba, CPA.
SC-RNAE- 811

PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 21 de octubre de 1975, e inscrita en el registro mercantil el 29 de octubre de 1975. Su objeto social principal, es se dedicará a: a) Al cultivo, producción, extracción, procesamiento y comercialización interna y externa de frutas, hortalizas, tubérculos y demás productos agrícolas en general

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros –

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) (NEC) y están basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Corresponde al efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios.

c) Inventarios –

Los inventarios se presentan al costo histórico, calculado para materiales y repuestos de sistema de tuberías, utilizando el método de costo promedio para la imputación de las salidas de dichos inventarios. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

d) Propiedades y equipos –

Se muestra al costo histórico menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos 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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

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; con base en los siguientes porcentajes anuales:

Equipos de computación,	33%
Vehículos	20%
Equipos de comunicación	10%
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Maquinarias y equipo	10%
Edificio	5%

e) Jubilación patronal y desahucio -

El costo del beneficio jubilatorio e indemnizaciones por desahucio, determinado con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona con cargo a los costos y gastos (resultados) del ejercicio.

Participación de los trabajadores en las utilidades –

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

f) Provisión para impuesto a la renta –

La provisión para impuesto a la renta 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.

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

g) Reserva legal –

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregarse por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

<u>Caja y Bancos</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja		
Bancos	(1) <u>1.053</u>	<u>1.053</u>
Efectivo neto y Equivalentes de Efectivo	<u>1.053</u>	<u>1.053</u>

- 1) Los fondos depositados en bancos locales no cuentan con restricciones al 31 de diciembre del 2012, y representan cuentas corrientes en bancos locales, sobre los cuales no se generan intereses.

NOTA 4 – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Composición:

<u>Cientes</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes	(1) 733	733
Compañías y partes relacionadas	4.662	4.662
Impuestos y retenciones	(2) <u>11.043</u>	<u>15.484</u>
	<u>16.438</u>	<u>20.879</u>

- 1) Corresponde principalmente a facturas por ventas propio del giro del negocio, efectuadas en el año 2011.
- 2) Corresponde principalmente a anticipo de impuesto a la renta por el año 2012 y crédito tributario de años anteriores

NOTA 5 - ACTIVO NO CORRIENTE**OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Garzal S.A.	-	436.228
Fideicomiso Santa Daniela -San Gabriel	-	600.000
	<u>-</u>	<u>1.036.228</u>

NOTA 6 – PASIVO NO CORRIENTE

Composición:

	2012	2011
Accionistas	30.896	19.228

- 1) Corresponden a saldos por pagar a accionistas concepto de préstamos que no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

NOTA 7 - VENTAS

Composición:

	2012	2011
Venta de productos (1)		33062
Venta de inmueble	23	1.200.000
Descto y Devoluc Vtas	-	-
Ventas netas	23	1.233.062

- 1) Corresponde principalmente a venta de activo fijo de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA SAN GABRIEL C.A.

NOTA 8 - CAPITAL SOCIAL

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2012 de la compañía esta constituida por 2364 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US\$1 cada una.

NOTA 9 - REVISIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre del 2011, las declaraciones de impuestos están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2008 hasta el año 2012, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

NOTA 10 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADAS.

A continuación se presenta los saldos y transacciones realizadas durante el año con compañías, personas naturales y partes relacionadas. Se considera parte relacionada a los accionistas, en acciones comunes, o con participación accionaria significativa.

Los saldos en Documentos y cuentas por cobrar al cierre de cada año son:

	2012	2011
Garzal S.A.	436.228	436.228
Total	436.228	436.228

Los saldos en Documentos y cuentas por pagar al cierre de cada año son:

	2012	2011
Gabriel Pino	30.896	19.228
Total	30.896	19.228

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros el impuesto a la renta de la compañía auditada se sustituyó y se espera sustituir pudiendo tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.