

---

**INMOBILIARIA PRINA S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTADOS FINANCIEROS POR**

**EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---

## INMOBILIARIA PRINA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresado en dólares de E.U.A. )

#### 1.- OPERACIONES.

La Compañía "INMOBILIARIA PRINA S.A.", está constituida desde el 20 de Mayo de 1985 su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.

El objetivo principal de la compañía es la Administración de bienes Inmuebles; y en general todo cuanto se relacione con este tipo de actividad pudiendo para el efecto contratar con personas naturales y jurídicas, en cualquier lugar del país.

Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

#### 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo a Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados de las circunstancias.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Ingresos:** Los ingresos, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

#### Valuación de Propiedad, Planta y Equipos.-

El Costo de los Activos, Muebles y Enseres y Equipos, se encuentra registrado al costo

de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del periodo y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

**ACTIVOS**

**Índice de Depreciación**

Edificios (Bodegas)	5,00%
Muebles, Enseres y Equipos	10,00%
Equipos de Computación y Software	33,33%
Vehículos	20,00%

**3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.**

El saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre del 2012:

	...Dic. 31... 2012 <u>(U. S. dólares)</u>
Otras Ctas por Cobrar No Relacionadas	21.783,40
<b>TOTAL</b>	<b><u>21.783,40</u></b>

**4.- IMPUESTOS**

El saldo de la cuenta Impuestos al 31 de Diciembre del 2012 es el siguiente:

	...Dic. 31... 2012 <u>(U. S. dólares)</u>
Impuesto al Valor Agregado(Cred.Trib.)	0.00
Impuestos a la Renta Retenciones	<u>1.612,72</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.612,72</u></b>

**5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

El Costo de Propiedad Planta y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del periodo y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes. Los movimientos de activos fijos durante los años 2012 fueron los siguientes:



#### 6- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE ( L/P )

Las cuentas y Documentos por Pagar ( L/P ), conciliadas al 31 de Diciembre del 2012 incluyen lo siguiente:

	...Dic. 31... 2012 <u>(U. S. dólares)</u>
Cuentas y Doc. por Pagar Larg. Plazo No Rel.Loc.	
Participación Trabajadores	_1.502,16
<b>TOTAL</b>	<b>1.502,16</b>

#### 7- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

##### **PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.**

**Capital Social:** Está representado por 61.500 acciones a un valor nominal unitario US \$0,04

**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 20 % del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva de Capital:** Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

INMOBILIARIA PRIMA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONCEPTO - DETALLE	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva		Otras Reservas	Utilidad		Total
			Legal	Reservas		Retenida	Ejercicio	
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	2,480,00	0,00	207,17	22,175,00	-4,910,23	0,00	19,931,94	
Apropiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Utilidad Neta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,554,43	6,554,43	
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	2,480,00		207,17	22,175,00	4910,23	6,554,43	26,486,37	

## **8.- IMPUESTO A LA RENTA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

## **9.- ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.**

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publicó la siguiente resolución No 06.Q.ICI - 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las "NIIF S" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF ) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

La Compañía INMOBILIARIA PRINA S.A., a la fecha de presentación del este informe, se encuentra en proceso de adaptación de la Norma Internacionales de Información Financiera, ya que esta pertenece al Tercer grupo y su aplicación es de NIIF para Pymes cuyo periodo de transición es el año 2011 y su periodo de ajuste es el año 2012.

## **10.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.**

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario , Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos , entre ellos el del 2 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 3 de Diciembre del 2009.

### 11.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía obtuvo una Utilidad de US \$ 10.014,41.

### 12.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

### 13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Marzo del 2013), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

*Angélica L. Narváez*

ANGÉLICA L. NARVÁEZ  
REPRESENTANTE LEGAL