

Inmobiliaria Arvero S.A.

Estados Financieros

**Años Terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010**

**Contenido**

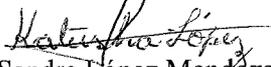
**Estados Financieros**

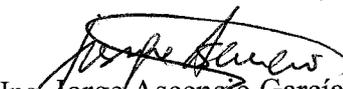
Balance General .....	2
Estados de Resultados .....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas .....	4
Estados de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6

**Inmobiliaria Arvero S.A.**  
**Balance General**

	<b>Diciembre 31 2011</b>	<b>Diciembre 31 2010</b>
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Efectivo	US\$ -	US\$ 4,494.01
Cuentas por cobrar	-	23,898.53
<b>Total activos corrientes</b>	-	28,392.54
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 3)</i>	185,000.00	45,648.56
Otros activos	-	41,631.74
<b>Total activos</b>	<b>US\$ 185,000.00</b>	<b>US\$ 115,672.84</b>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(Nota 4)</i>	US\$ 26.28	US\$ 608.44
Pasivos acumulados	-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>	26.28	608.44
Pasivos no corrientes:		
Obligaciones a largo plazo <i>(Nota 5)</i>	170,000.00	100,000.00
<b>Total pasivos</b>	<b>170,026.28</b>	<b>100,608.44</b>
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 6)</i>	800.00	800.00
Aportes para futuras capitalizaciones	3,900.00	3,900.00
Reserva legal	-	-
Ganancias acumuladas	10,273.72	10,001.68
Ganancia del ejercicio	-	362.72
<b>Total patrimonio de accionistas</b>	14,973.72	15,064.40
<b>Total pasivos y patrimonio de accionistas</b>	<b>US\$ 185,000.00</b>	<b>US\$ 115,672.84</b>

*Ver notas adjuntas.*

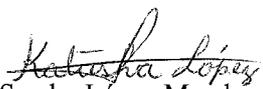
  
Sandra López Méndez  
Representante Legal

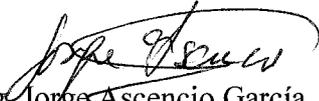
  
Ing. Jorge Ascencio García  
Contador General

Inmobiliaria Arvero S.A.  
Estados de Resultados

	Notas	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
<b>Margen bruto</b>		-	-
Gastos de administración y ventas		-	-
Otros ingresos			362.72
Participación de trabajadores		-	-
<b>Utilidad antes de impuestos</b>		-	362.72
Impuesto a las ganancias	8	-	(90.68)
<b>Utilidad (perdida) del año</b>		-	272.04
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>		-	272.04

*Ver notas adjuntas*

  
Sandra López Mendoza  
Representante Legal

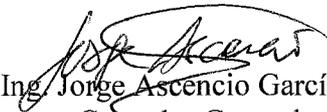
  
Ing. Jorge Ascencio García  
Contador General

Inmobiliaria Arvero S.A.  
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Ganancias acumuladas	Utilidad neta	Total
Saldos a Enero 1, 2010	800.00	3,900.00	-	10,001.68	-	14,701.68
Ganancia neta, 2010					362.72	362.72
Otros					(90.68)	(90.68)
Saldos a Diciembre 31, 2010	<u>800.00</u>	<u>3,900.00</u>	-	<u>10,001.68</u>	<u>272.04</u>	<u>14,973.72</u>
Utilidad neta, 2011					-	-
Transferencia				272.04	(272.04)	-
Saldos a Diciembre 31, 2011	<u>800.00</u>	<u>3,900.00</u>	-	<u>10,273.72</u>	-	<u>14,973.72</u>

*Ver notas adjuntas.*

  
Sandra López Mendoza  
Representante Legal

  
Ing. Jorge Ascencio García  
Contador General

Inmobiliaria Arvero S.A.  
Estados de Flujos de Efectivo

**Diciembre 31**  
**2011**

**Actividades de Operación:**

Recibido de clientes	23,898.53
Pagado a proveedores y empleados	<u>(672.84)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>23,225.69</u>

**Actividades de Inversión:**

Propiedades y equipos	<u>(27,719.70)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(27,719.70)</u>

**Actividades de Financiación:**

Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	-
Variación neta en efectivo	(4,494.01)
Efectivo al inicio del año	<u>4,494.01</u>
Efectivo al final del año	<u>-</u>

**Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:**

Resultado neto del año	-
Depreciaciones y provisiones	-
Cambios en activos y pasivos corrientes:	
Cuentas por cobrar a clientes	23,898.53
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>(672.84)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>23,225.69</u>

*Ver notas adjuntas.*

  
Sandra López Mendoza  
Representante Legal

  
Ing. Jorge Ascencio García  
Contador General

Inmobiliaria Arvero S.A.  
Notas a los Estados Financieros  
**31 de Diciembre 2011 y 2010**

**1. Actividad**

Arvero S.A. fue constituida en Guayaquil-Ecuador en 1999 y está dedicada a la explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

**2. Políticas Contables Significativas**

**Bases de Presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC). Estas normas ecuatorianas requieren que la Administración de la Entidad efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados definitivos podrían diferir de estas estimaciones.

**Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera**

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08.GDSC.010 del 20 de noviembre del 2008, estableció un cronograma para la aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIF por parte de las compañías. Este cronograma clasifica a las compañías en tres grupos para su aplicación. Inmobiliaria Arvero S.A. por el nivel de activos, ingresos y número de empleados es parte del tercer grupo que empezaran a aplicar las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes a partir de enero 1, 2012 siendo el ejercicio 2011 el año de la transición.

**Cuentas por cobrar a clientes.**

Están registradas al valor nominal de las facturas. Estos valores no incluyen intereses y se recuperan entre 30 y 60 días. La cartera incluye una provisión para posibles riesgos de incobrabilidad.

## **2. Políticas Contables Significativas (continuación)**

### **Propiedades y Equipos**

Están registradas al costo. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	5%= 20 años
Muebles y enseres y equipo de oficina	10% = 10 años

Durante el ejercicio económico la entidad no ha considerado la depreciación.

### **Jubilación Patronal y Desahucio**

La jubilación representa el valor actual de la reserva matemática, determinada por un actuario independiente, para atender los haberes individuales de jubilación de los trabajadores que por veinticinco años o más presten servicios continuados o interrumpido a la compañía, de conformidad con el Código de Trabajo del Ecuador.

El desahucio representa la bonificación actuarial que en caso de terminación de la relación laboral la compañía debe pagar a los trabajadores, equivalente al 25% de la última remuneración mensual por el total de los años de servicio, de acuerdo con el Código de Trabajo del Ecuador.

Estos conceptos no han sido reconocidos por la compañía debido al reducido número del personal y a la poca antigüedad.

### **Reserva Legal**

Representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad después de impuestos hasta cubrir el 50% del saldo del capital pagado. Esta reserva está sujeta a capitalización o absorción de pérdidas.

### **Utilidades Retenidas**

Representa el resultado neto acumulado de la gestión económica de la Entidad, sujeta a distribución por parte de los accionistas.

### **Ingresos**

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son registrados cuando se efectúa la transferencia de dominio del bien entregado y se emite la correspondiente factura de venta al comprador.

### **Gastos**

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados sobre la base del devengado.

### **Participación de Trabajadores**

De conformidad con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como gasto del resultado en que se devenga.

### **Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta, 2011 se calcula a la tasa del 24% sobre las utilidades gravables. Este valor es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

## **3. Propiedades y Equipos**

Un detalle de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2011	2010
Terrenos	145,000.00	-
Edificios	40,000.00	40,000.00
Muebles y enseres	-	29,215.81
	185,000.00	69,215.81
<b>Menos- Amortización acumulada</b>	-	(23,567.25)
	<u>185,000.00</u>	<u>45,648.56</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos por el año 2011 es como sigue:

	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Total
<b>Costo:</b>				
Saldo al 1-Enero-2011	-	40,000.00	29,215.81	69,215.81
Adiciones	145,000.00	-	-	145,000.00
Bajas			(29,215.81)	(29,215.81)
<b>Saldo al 31-Dic-2011</b>	<b>145,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>-</b>	<b>185,000.00</b>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Saldo al 1-Enero-2011	-	-	-	(23,567.25)
Bajas	-	-	-	23,567.25
<b>Saldo al 31-Dic-2011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo neto</b>	<b>145,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>-</b>	<b>185,000.00</b>

#### 4. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar están constituidas de saldos a favor de proveedores locales no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

#### 5. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas por una operación bancaria local en estado pasivo por US 100,000 y valores a favor de una persona natural por US 70,000 sin fecha específica de vencimiento.

#### 6. Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el capital pagado está conformado de 800 acciones de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. Las acciones de la compañía no se cotizan en la Bolsa de Valores

#### 7. Transacciones con compañías relacionadas

No se registran transacciones con partes relacionadas

## **8. Impuesto a la renta**

De conformidad con el Código Tributario, la facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) A los tres años, contados a partir de la fecha de la declaración hecha por el sujeto pasivo
- b) A los seis años contados a partir de la fecha de la declaración, cuando no se hubiere declarado en su totalidad
- c) En un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

## **9. Eventos Subsecuentes**

Desde el 1 de enero del 2012 hasta la fecha de aprobación de estos estados financieros por parte de la administración no se han identificado eventos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.