Inmobiliaria Arvero S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Estados Financieros

Estado de Situación Financiera 2
Estado de Resultado Integral 3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas 4
Estado de Flujos de Efectivo 5
Notas a los Estados Financieros 6

Inmobiliaria Arvero S. A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011	Al 1 de enero de 2011
			(Nota 3)	(Nota 3)
Activos				
Activos corrientes:				
Efectivo		-	-	4,494.01
Cuentas por cobrar		-	-	23,898.53
Impuestos		-	-	-
Total activos corrientes		-	-	28,392.54
Activos no corrientes:				
Propiedades y equipos, neto y otros activos	5	345,303.00	185,000.00	87,280.30
Total activos no corrientes		345,303.00	185,000.00	87,280.30
Total activos		345,303.00	185,000.00	115,672.84
Pasivos y patrimonio de los accionistas				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	6	329.28	26.28	608.44
Impuestos corrientes		-	-	-
Total pasivos corrientes		329.28	26.28	608.44
Obligaciones a largo plazo	7	310,000.00	170,000.00	100,000.00
Patrimonio de los accionistas:	8			
Capital pagado		800.00	800.00	800.00
Aportes para futuras capitalizaciones		3,900.00	3,900.00	3,900.00
Efecto por aplicación de las NIIF		20,000.00	-	-
Ganancias acumuladas		10,273.72	10,273.72	10,001.68
Ganancia del ejercicio		-	-	362.72
Total patrimonio de los accionistas		34,973.72	14,973.72	15,064.40
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		345,303.00	185,000.00	115,672.84

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Sandra Lopez Mendoza – Gerente General

Jorge Ascencio García – Contador General

Calidad S. A.Cadsa

Estado de Resultado Integral

Año terminado el 31 de diciembre de 2012
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2012	2011
			(Nota 3)
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Gastos administrativos		-	-
Utilidad (perdida) antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias	9	-	-
Perdida del año		-	-
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		-	-

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Sandra López Mendoza - Gerente General

Jorge Ascencio García - Contador General

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

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Efectos NIIF	Ganancias acumuladas	Utilidad neta	Total
Saldos a Enero 1, 2011	**800.00**	**3,900.00**	**-**	**10,364.40**	**-**	**15,064.40**
Ganancia neta, 2011					-	-
Otros				**(90.68)**		**(90.68)**
Saldos a Diciembre 31, 2011	**800.00**	**3,900.00**	**-**	**10,273.72**	**-**	**14,973.72**
Efectos NIIF			**20,000.00**			**20,000.00**
Utilidad neta, 2012					-	-
Saldos a Diciembre 31, 2012	**800.00**	**3,900.00**	**20,000.00**	**10,273.72**	**-**	**34,973.72**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Sandra Lopez Mendoza - Gerente General

Jorge Ascencio García - Contador General

Inmobiliaria Arvero S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	2012	2011
		(Nota 3)
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	-	23,898.53
Pagado a proveedores y trabajadores	-	(672.84)
Impuesto a la renta	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-	23,225.69
Actividades de Inversión:		
Propiedades y equipos	-	(27,719.70)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-	(27,719.70)
Actividades de Financiación:		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	-	-
Variación en efectivo	-	(4,494.01)
Efectivo al inicio del año	-	4,494.01
Efectivo al final del año	-	-
Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad neta	-	-
Amortizaciones y participación de trabajadores	-	-
Cambios en activos y pasivos	-	23,225.69
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	-	23,225.69

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Sandra López Mendoza - Gerente General

Jorge Ascencio García - Contador General

Inmobiliaria Arvero S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2012

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

a) Los estados financieros NIIF a diciembre 31, 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados para uso de la administración como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

b) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la "NIIF 1 Adopción por Primera Vez" en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

c) Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 fecha de transición, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

2.5 Propiedades y equipos

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.6 Método de depreciación y vidas útiles

La compañía ha considerado usar el método de línea recta para depreciar sus activos fijos. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Durante el año la entidad no reconoció depreciación alguna.

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna perdida por deterioro

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.9 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2012, la tasa fiscal del 23% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.

b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.10 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.11 Beneficios a empleados

a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. La entidad de la compañía no reconoció provisión alguna por este concepto debido al número reducido de personal con poca antigüedad.

b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de ventas de bienes se reconocen cuando la compañía ha transferido el bien; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.15 Normas emitidas no efectivas

Los siguientes pronunciamientos serán efectivos posteriores a esta fecha:

NIIF	Tema	Fecha de vigencia
Enmienda a NIC 1 integral	Presentación de ítems en otro resultado	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12 activos subyacentes	Impuestos diferidos, recuperación de	Enero 1, 2013
Revisión NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración de la compañía no está en capacidad de determinar el impacto sobre los estados financieros de la aplicación de estos nuevos pronunciamientos.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las normas internacionales de información financiera NIIF en Ecuador y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control a partir de 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con Resolución No. ADM 08199 del 3 de Julio del 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se estableció un cronograma para la implementación. Según este cronograma, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

En concordancia con esta Resolución, la Compañía preparo, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF Pymes. De acurdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

Estimaciones. Según la NIIF 1, las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de la transición, deben ser coherentes con las estimaciones hechas a la misma fecha, según los principios locales, a menos que exista evidencia objetiva de errores en dichas estimaciones.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

La compañía ha considerado el costo depreciado con principios locales como costo atribuido a la fecha de transición, el mismo que es comparable con su costo menos amortización según NIIF.

Conciliación entre NIIF y principios locales (NEC)

Excepto por un efecto de revaluación de la propiedad, no se han identificado ajustes tanto al patrimonio neto al 1 de enero del 2011 como al resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

4. Estimaciones y Juicos Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de perdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2012 y 2011 no se identificaron perdidas por deterioro.

5. Propiedades y Equipos

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

	31 de diciembre de	
	2012	**2011**
Terrenos	145,000.00	145,000.00
Edificación	200,303.00	40,000.00
	345,303.00	185,000.00
Menos- Amortización acumulada	-	-
	345,303.00	185,000.00

Un movimiento de las propiedades y equipos por el año 2012 es como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total
Costo:			
Saldo al 1-Enero-2012	**145,000.00**	**40,000.00**	**185,000.00**
Adiciones	-	160,303.00	160,303.00
Saldo al 31-Dic-2012	**145,000.00**	**200,303.00**	**345,303.00**
Depreciación acumulada:			
Saldo al 1-Enero-2012	-		-
Saldo al 31-Dic-2012	-	-	-
Saldo neto	**145,000.00**	**200,303.00**	**345,303.00**

6. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por pagar a proveedores locales de bienes y servicios tienen plazo de vencimiento de hasta 45días y no generan intereses.

7. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas por una operación bancaria local en estado pasivo por US 160,000 que incluye intereses y valores a favor de una persona natural por US 150,000 sin fecha específica de vencimiento.

8. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por de 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa

9. Impuestos

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011).

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 2009 están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2010 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.

- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

10. Transacciones con Parte Relacionada

No se han efectuado transacciones con partes relacionadas.

11. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 28 de marzo del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas el 28 de marzo del 2013.