

Inmobiliaria Arvero S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 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 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013		2012
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	US\$ -	US\$ -	
Cuentas por cobrar	-		-
Impuestos corrientes	-		-
Total activos corrientes	-		-
Propiedades, neto (Nota 4):	345,303.00		345,303.00
Total activos no corrientes	345,303.00		345,303.00
Total activos	US\$ 345,303.00	US\$	345,303.00
Pasivos y patrimonio de accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar (Nota 5)	329.28	US\$	329.28
Impuestos corrientes	-		-
Pasivos acumulados	-		-
Total pasivos corrientes	329.28		329.28
Obligaciones a largo plazo (Nota 6)	310,000.00		310,000.00
Patrimonio de accionistas (Nota 7):			
Capital pagado	800.00		800.00
Aporte futuro aumento de capital	3,900.00		3,900.00
Reserva legal	-		-
Resultados acumulados:			
Efecto por aplicación de las NIIF	20,000.00		20,000.00
Ganancias acumuladas	10,273.72		10,273.72
Total patrimonio de accionistas	34,973.72		34,973.72
Total pasivos y patrimonio de accionistas	US\$ 345,303.00	US\$	345,303.00

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Sandra López Mendoza – Gerente General


Jorge Ascencio García - Contador General

Inmobiliaria Arvero S. A.

Estado de Resultado Integral

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		-	-
Gastos operativos:			
Administración y ventas		-	-
Participación de trabajadores		-	-
Utilidad antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias	8	-	-
Utilidad neta 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 Lopez Mendoza - Gerente General



Jorge Ascencio Garcia - Contador General

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

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Efectos NIF	Ganancias acumuladas	Utilidad neta	Total
Saldos a Enero 1, 2012	800.00	3,900.00	-	10,273.72	-	14,973.72
Efectos NIF			20,000.00			20,000.00
Ganancia neta, 2012					-	-
Saldos a Diciembre 31, 2012	800.00	3,900.00	20,000.00	10,273.72	-	34,973.72
Utilidad neta, 2013					-	-
Saldos a Diciembre 31, 2013	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 López Mendoza - Gerente General

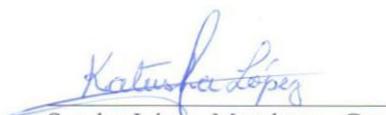

Jorge Ascencio Gareia - Contador General

Inmobiliaria Arvero S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre de 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	-	-
Pagado a proveedores y trabajadores	-	-
Impuesto a la renta	-	-
Efectivo neto proveniente (usado en) actividades de operación	-	-
Actividades de Inversión:		
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-	-
Actividades de Financiación:		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiación	-	-
Variación en efectivo	-	-
Efectivo al inicio del año	-	-
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	-	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	-	-

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 de 2013 y 2012

1. Actividad

Inmobiliaria 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.

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 3.

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 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 comparados con el año anterior. 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 la depreciación de 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 pérdida 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 2013, la tasa fiscal del 22% 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 costo 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 compañía no reconoció provisión alguna por este concepto debido al número reducido de personal.
- 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.

3. Estimaciones y Juicios 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 pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2013 no se identificaron pérdidas por deterioro.

4. Propiedades y Equipos

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

	31 de diciembre de	
	2013	2012
Terrenos	145,000.00	145,000.00
Edificación	200,303.00	202,303.00
	345,303.00	345,303.00
Menos- Amortización acumulada	-	-
	345,303.00	345,303.00

Un movimiento de las propiedades y equipos por el año 2013 es como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total
Costo:			
Saldo al 1-Enero-2013	145,000.00	200,303.00	345,303.00
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2013	145,000.00	200,303.00	345,303.00
Depreciación acumulada:			
Saldo al 1-Enero-2013	-	-	-
Saldo al 31-Dic-2013	-	-	-
Saldo neto	145,000.00	200,303.00	345,303.00

5. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a proveedores locales de bienes y servicios tienen plazo de vencimiento de hasta 45 días y no generan intereses.

6. 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.

7. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por de 20,000 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa

8. Impuestos

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% (23% para el 2012).

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 2010 están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2011 al 2013, 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.

9. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2013, no se han celebrado transacciones con partes relacionadas.

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

Entre el 1 de enero del 2014 y la 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.

11. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas en marzo del 2014.