

1. OPERACIONES

La compañía fue constituida el 17 de Febrero del 2000, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a las Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros (NIIF para Pymes Sección 3)

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- Monto de activos inferiores a 4 millones
- Ventas brutas de hasta 5 millones
- Tengan menos de 200 trabajadores

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha (Marco Conceptual)

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

- c. Registro contable y moneda de presentación (NIIF para PYMES Sección 2)
- Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

- d. Efectivo y equivalentes de efectivo (NIIF para Pymes Sección 7)
- El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez, con vencimiento máximo de hasta 90 días y que no estén sujetas a ninguna restricción.
- La entidad clasifica los intereses pagados y cobrados como flujos de efectivo en actividades de operación, los dividendos recibidos como flujos de efectivo en actividades de inversión y los dividendos pagados como flujos de efectivo en actividades de financiamiento.

- e. Impuesto a las ganancias (NIIF para Pymes Sección 29)

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

- f. Cuentas por pagar proveedores y otros (NIIF para PYMES Sección 11)

Las cuentas a pagar originadas por las compras de bienes y servicios se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- g. Reserva legal

Creación de reserva de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los efectos de las pérdidas. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias acumuladas y por lo tanto no constituye un gasto para la entidad.

- h. Ingresos de actividades ordinarias (NIIF para PYMES Sección 23)

Ventas de bienes y servicios

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes. No se reconoce ingreso alguno si existen dudas importantes respecto a la recuperación de la venta a crédito.

i. Gastos (Marco Conceptual)

Los gastos procedentes de las adquisiciones de bienes o servicios, se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se ha recibido los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes o servicios.

j. Provisiones (NIIF para Pymes Sección 21)

La empresa sigue la política de provisionar los importes estimados para hacer frente a responsabilidades originadas por litigios en curso, indemnizaciones u obligaciones, así como de los avales y garantías otorgados que puedan suponer una obligación de pago (legal o implícito) para la empresa, siempre y cuando el importe pueda ser estimado de manera fiable.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2012, fue de 4.16 %.

AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31	PORCENTAJE INFLACIÓN
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del efectivo y sus equivalentes es el siguiente al 31 de Diciembre del 2012 y 2011:

Caja y Bancos	U.S.\$	-	-
		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORTO Y LARGO PLAZO

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

CORTO PLAZO			
31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011		
Credito Tributario por Impuestos		U.S.\$	
Anticipados	12.68		45.00

6. PROPIEDADES

El resumen de las propiedades al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011		
Terrenos	2,770.59	U.S.\$	2,770.59

7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de las otras cuentas por cobrar y pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

PASIVO			
SALDO AL 31/12/2012	SALDO AL 31/12/2011		
Cuentas por pagar a largo plazo			
Accionistas	1,970.59	U.S.\$	2,000.51

8. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La empresa no cuenta con personal bajo relación de dependencia, al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

9. OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Impuesto a la renta por pagar U.S.\$	12.68	15.08

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

ACCIONISTA	Nº ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCION	VALOR 2012 U.S.\$	VALOR 2011 U.S.\$
WHITE SWAN INVESTMENTS LLC	19,999	99.99%	\$ 0.04	\$ 799.96	\$ 799.96
ALEXANDRA DEL ROCIO ASTUDILLO BARRERA	1	0.01%	\$ 0.04	\$ 0.04	\$ 0.04
TOTAL	20,000	100.00%		\$ 800.00	\$ 800.00

La compañía WHITE SWAN INVESTMENTS LLC es de nacionalidad de Estados Unidos de Norteamérica y la Señoría ALEXANDRA DEL ROCIO ASTUDILLO BARRERA es de nacionalidad ecuatoriana.

11. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, hasta la fecha de entrega de estas notas a los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

12. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

La entidad no cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

Gerente General

Contador General