

**A. MELKITIN S.A.**

**Información general:**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública el 17 de febrero del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 15 de marzo del mismo año, con un capital autorizado y suscrito en sucres, el mismo que fue convertido a dólares mediante escritura pública el 22 de diciembre del 2000. Para el año 2010, la Compañía cuenta con un capital accionario de US\$ 800.00, el mismo que fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 19 de enero del 2001.

Su principal accionista es ST. Gallen Managment INC y su actividad económica principal es el alquiler, venta y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está regida bajo las normas societarias, tributarias y demás reglamentos o resoluciones emitidas por las autoridades competentes.

La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia por lo que no calcula ni distribuye el 15% de participación de trabajadores en la utilidad.

**Moneda de presentación:**

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

**Bases de preparación:**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IAASB, por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la Resolución 06.Q.IC1.004, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con estas disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **MELKITIN S.A.** ha implementado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el año 2012, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del año 2012, tomando como referencia y como año de transición, los saldos expresados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2011.

**Medición:**

Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se miden al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

A. **MELKITIN S.A.:** (Continuación)

**Elaboración de estados financieros y reportes:**

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

**Negocio en Marcha:**

La Administración al finalizar el ejercicio económico o período, evalúa la capacidad de la Compañía para continuar con sus operaciones en base a la hipótesis de Negocio en Marcha. Cuando el resultado de la evaluación determina la existencia de incertidumbres significativas sobre las operaciones futuras del negocio, estas deben ser reveladas, según lo establecido en los párrafos 25 y 26 de la NIC 1.

**Uso de Estimaciones:**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. **Instrumentos financieros:**

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, equivalentes de efectivo, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

**B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

**1.1. Activos financieros:**

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

**Reconocimiento inicial y medición posterior:**

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los estados unidos de américa, de alta liquidez; los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables. La determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 63 NIC 39, utilizando una cuenta correctiva con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan contra la provisión.

**Deterioro de los activos financieros:**

A la fecha de cierre de cada período, la Compañía evalúa alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

**B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

**Baja en cuentas:**

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

**1.2. Pasivos Financieros:**

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

**Reconocimiento inicial y medición posterior:**

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

**B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:** (Continuación)

**Baja en cuentas:**

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9, los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.

Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

**2. Inventario:**

Corresponde a los bienes inmuebles para la venta o arrendamiento y se encuentran contabilizados al costo de adquisición más los gastos que generen una mejora importante del bien; los demás pagos incurridos son cargados a gastos del ejercicio.

**3. Derechos fiduciarios:**

Se registran inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos; si no se dispone de información financiera fiable, la Compañía mantiene su inversión al costo. Al 31 de diciembre del 2012, se ha realizado ajustes por aplicación del método de valor proporcionado contra ajustes por primera vez NIIF.

**4. Deterioro del valor de los activos no financieros:**

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado del resultado en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

**B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

**5. Impuesto a las ganancias:**

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas relacionadas con impuestos reconocidas en Otros Resultados Integrales.

**5.1. Impuesto corriente:**

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación. La base tributable o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% (23% para el año 2012), de acuerdo a lo establecido en el la Ley de Régimen Tributario Interna.

**6. Provisiones y contingencias:**

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

**7. Ingresos de actividades ordinarias:**

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que la los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

**B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

**7.1. Prestaciones de servicio:**

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

**7.2. Intereses:**

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

**8. Gastos:**

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

**9. Principio de reconocimiento de resultados:**

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.

## C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

### 1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas que son aprobadas por la Presidencia Ejecutiva, quien proporciona los principios para el manejo de los riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo de todo tipo de cambio, de interés y de créditos.

A continuación un se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

#### 1.1. Riesgo de mercado:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario y en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en los tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades. La Compañía determina en cada periodo la exposición eficiente de la parte a corto y largo plazo de la deuda, frente a los cambios en las tasas de interés.

Al final del período 2012, debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano, no se realiza el análisis de sensibilidad respecto a la tasa de interés, la cual durante el año 2012 fue de 8.17%, esta tasa se mantiene desde el año 2011.

#### 1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

**C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier indicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables.

**1.3. Riesgo de liquidez y solvencia:**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros.

La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios por plazos menores de 90 días, permitiendo de esta forma a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito, la emisión de obligaciones financieras y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos.

**1.4. Riesgo de capitalización:**

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde el año anterior.

Los indicadores de apalancamiento al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos y obligaciones (corto y largo plazo)	3,027,027	2,402,141
Cuentas por pagar comerciales	144	(5,745)
	<u>3,027,171</u>	<u>2,402,246</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(170,086)	(97,356)
<b>Deuda neta</b>	<b>2,857,085</b>	<b>2,304,890</b>
Total patrimonio neto	1,703,310	1,677,338
	<u>4,560,395</u>	<u>3,982,228</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>62.65%</b>	<b>57.88%</b>

**D. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS:**

Hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha registrado y preparado sus estados financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, que estaban vigentes hasta esa fecha. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía se preparan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

La Compañía con el fin de presentar sus estados financieros razonables y comparativos tanto en presentación como en políticas contables entre el año anterior y el año actual, decidió expresar sus estados financieros al 31 de diciembre del 2011 bajo NIIF; de esta forma realizando los ajustes correspondientes y cumpliendo con lo establecido en los párrafos 38 y 38 A de la NIC 1. A continuación el detalle de los ajustes por implementación NIIF realizados al 1 de enero del 2012:

	<u>31-12-2011</u> <u>NEC</u>	<u>Efectos NIIF</u> <u>2012</u>	<u>01-01-2012</u> <u>NIIF</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo	7,517		7,517
Cuentas por cobrar comerciales	36,166	(28,799)	7,367
Inventario	11,340	18,524	29,864
Activos por impuestos corrientes	36,999	(7,916)	29,083
	<u>92,022</u>	<u>(18,191)</u>	<u>73,831</u>
<b>Activo no corriente:</b>			
Derechos Fiduciarios	2,422,036	1,588,325	4,010,361
	<u>2,422,036</u>	<u>1,588,325</u>	<u>4,010,361</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>2,514,058</u></b>	<b><u>1,570,134</u></b>	<b><u>4,084,192</u></b>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas y documento por pagar	5,850	(5,745)	105
Obligaciones con la Adm. Trib.	4,047		4,047
Otros pasivos corrientes	90,000		90,000
	<u>99,897</u>	<u>(5,745)</u>	<u>94,152</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones por pagar	2,402,576	(435)	2,402,141
	<u>2,402,576</u>	<u>(435)</u>	<u>2,402,141</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>2,502,473</u></b>	<b><u>(6,180)</u></b>	<b><u>2,496,293</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	800		800
Reservas	806	(406)	400
Adopción primera vez NIIF		1,576,720	1,576,720
Resultados acumulados	9,979		9,979
	<u>11,585</u>	<u>1,576,314</u>	<u>1,587,899</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b><u>11,585</u></b>	<b><u>1,576,314</u></b>	<b><u>1,587,899</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>2,514,058</u></b>	<b><u>1,570,134</u></b>	<b><u>4,084,192</u></b>

**E. EFFECTIVO:**

Corresponde a los fondos mantenidos en la cuenta corriente del Banco Amazonas. Los saldos son de libre disponibilidad.

**F. CUENTAS POR COBRAR:**

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Administradora de fondos Fodevasa		627
Otros clientes	1,500	1,500
Delta Security	5,240	5,240
	<b>6,740</b>	<b>7,367</b>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Administración no estimó necesario registrar ninguna provisión para cuentas incobrables.

**G. INVENTARIO**

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2011
Lote Urb. Bello Horizonte	16,000	16,000
Terreno Manglaralto	5,048	5,048
Oficina con parqueo Edif. Arquetipo (1)		8,816
	<b>21,048</b>	<b>29,864</b>

(1) Durante el año 2012, este inmueble fue vendido en US\$90,000, generando una utilidad en venta de US\$81,184; a la fecha de la venta el inmueble tenía registrado como costo en libros US\$ 8,816 por acumulación de costos de mantenimiento y gastos legales.

**H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Anticipo impuesto a la renta	9,813	7,917
Retenciones en la fuente	1,399	9,086
Crédito tributario de IVA	16,724	12,080
	<b>27,936</b>	<b>29,083</b>

**I. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO**

Corresponde principalmente al préstamo que la Compañía otorgo a Grupo Empresarial Amazonas el 5 de julio del 2012 por medio de un pagaré, el cual tiene un plazo de 730 días con una tasa de interés del 5% anual. Al 31 de diciembre del 2012 no se han registrado cobros de este préstamo, los intereses se mantienen por cobrar.

**J. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Fideicomiso Estudio Verde	(1)		435,000
Fideicomiso Galmelk	(2)	3,576,081	3,575,361
Fideicomiso Alvar	(3)	500,000	
		<b>4,076,081</b>	<b>4,010,361</b>

- (1) Durante el año 2012, este fideicomiso tenía registrado un saldo de US\$ 480,000 los cuales fueron dados de baja transfiriendo US\$ 400,000 a una cuenta por cobrar (Ver Nota I), y la diferencia contra bancos.
- (2) El Fideicomiso Galmelk fue constituido el 5 de enero del 2007 e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 31 de mayo del 2007, del cantón Santa Elena el 21 de junio del mismo año y del cantón Salinas el 29 de junio del mismo año. Intervienen como constituyentes las compañías Listomastica S.A., Kuntel S.A., Corposal S.A., Euromax S.A., Kenit S.A., Rionma S.A., Melkitin S.A. y Amagroup S.A. Actúa como Fiduciaria FODEVA S.A. FODEVASA y como beneficiario MELKITIN S.A.

El fideicomiso tiene como objeto social arrendar o vender los bienes que le fueron entregados, pudiéndolos ceder para pagar obligaciones propias o de terceros, aportarlos a sociedades ya constituidas o por constituirse y entregarlos como garantía de obligaciones propias o de terceros para obtener alguna línea de crédito. Adicionalmente, podrá aportar estos bienes a otros fideicomisos mercantiles y ceder los derechos de beneficiario a cualquier título.

El 14 de junio del 2010 se celebró el Contrato de Adquisición de Derechos Fiduciarios y Gestión Inmobiliaria entre Soroa S.A. como constituyente, Administradora de Fondos FODEVA S.A. como administrador fiduciario y Melkitin S.A. como beneficiario. Mediante este contrato, la beneficiaria Melkitin S.A. adquiere vía cesión, los derechos fiduciarios del Fideicomiso Galmelk, en la medida como gestione y realice la venta de las unidades inmobiliarias incluidas en dicho contrato. Adicionalmente, se prohíbe a Melkitin S.A. el registro de ningún beneficio derivado del Fideicomiso, hasta la realización de transferencia de los bienes en referencia. A continuación, el detalle de la cuenta:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>
Aporte inicial en efectivo		100	100
Aporte en efectivo para cubrir gastos		315	315
Aporte para adquirir un terreno		698,509	698,509
Aporte para adquirir varios solares		436,204	436,204
Aporte para adquirir villa en urdesa		478,206	478,206
Transferencia de dominio villa urdesa		(478,521)	(478,521)
Aporte de fideicomiso La Vista		322,799	322,799
Aporte para adquirir depart. Salinas		185,226	185,226
Aporte para adquirir depart. Urb. Terrazas		40,388	40,388
Aporte suite estadio de Barcelona		23,979	23,979
Aporte de Urbanización El Río.		272,160	272,160
Aporte para gastos varios		5,424	5,424
Ajustes VPP		1,591,291	1,590,571
		<b>3,576,081</b>	<b>3,575,361</b>

**J. DERECHOS FIDUCIARIOS:** (Continuación)

MELKITIN S.A. posee el 100% de los derechos fiduciarios; al 31 de diciembre del 2012 el patrimonio autónomo que reporta el Fideicomiso Galmelk asciende a US\$ 3,576,081. Durante el año 2012, de ha registrado ajuste en esta cuenta por aplicación del método de la participación, registrándose contra ajustes por adopción NIIF en el patrimonio.

- (3) Este valor corresponde al anticipo que se entregó para la cesión de los derechos fiduciarios de Fideicomiso Alvar, este anticipo fue entregado el 9 de noviembre del 2012. Fideicomiso Alvar fue constituido mediante escritura pública el 1 de octubre del 2012, siendo Melkitin S.A. el propietario del 100% de los derechos fiduciarios correspondientes a este fideicomiso.

**K. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

Durante el año 2012, la Compañía dio de baja el anticipo recibido de clientes que mantenía al inicio del año, por medio de la venta del inmueble reservado. Ver **Nota G (1)**.

**L. OBLIGACIONES POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b><u>Compañías Relacionadas:</u></b>		
St. Gallen Management	(1) 2,227,916	2,148,030
Rionma S.A.	(2) 4,461	4,461
Amagroup S.A.	(2) 44,424	44,424
Flamitesa S.A.	(2) 185,226	185,226
Prozonas S.A.	(3) 500,000	
Madison Ville Group	20,000	20,000
Otros	(4) 45,000	
	<b><u>3,027,027</u></b>	<b><u>2,402,141</u></b>

- (1) Corresponde a valores enviados del exterior por parte del accionista de la Compañía en calidad de préstamo para financiar sus operaciones. No generan intereses ni tienen una fecha de vencimiento establecida. El aumento neto de esta cuenta durante el año 2012 fue de US\$79,887.
- (2) Estas cuentas corresponden a valores por pagar por la cesión de derechos fiduciarios; estas compañías fueron los constituyentes iniciales del Fideicomiso Galmelk. Ver **Nota J (2)**. Estos saldos no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento establecida.
- (3) Corresponde a préstamos recibidos el 9 de noviembre del 2012, con un plazo establecido de 5 años y una tasa de interés trimestral del 9.5%. Al 31 de diciembre del 2012 no se registran pagos relacionados con estos préstamos.
- (4) Corresponde a una reclasificación que se registró para dar de baja al Fideicomiso Estudio Verde el 29 de diciembre del 2012; la Compañía registró una cuenta por pagar a varios, a la fecha de la revisión no tenía identificado a quien corresponde esta deuda.

**M. PATRIMONIO:**

**Acciones comunes:** Corresponde al capital suscrito de US\$800 dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas por un valor de US\$1 cada acción. Sus accionistas son: ST. Gallen Management INC. Titular de 799 acciones y Guillermo Macias Roca titular de 1 acción, traspasada a favor de ENRISOMA S.A. el 7de septiembre del 2009.

**Resultados acumulados:** Corresponde a los saldos de los resultados de años anteriores; al 31 de diciembre del 2012 se registra una utilidad.

**N. IMPUESTO A LA RENTA:**

Para el año 2012 y 2011, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 23% y 24% respectivamente, de las utilidades tributables. Para el año 2012 la Compañía tuvo base imponible para el cálculo del impuesto a la renta, como resultado de obtener una utilidad en sus resultados del ejercicio.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el 2011, 23% sobre su base imponible para el año 2012. Para el año 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 22%.

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, para el año 2012 es la siguiente; para el 2011, no hay base imponible debido a la pérdida del ejercicio:

	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	37,973
Otras rentas exentas	
Gastos no deducibles	<u>15,940</u>
Base imponible	<u>53,913</u>
23 % Impuesto a la Renta	<u>12,400</u>

**O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2012, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

**O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

De la misma manera deberán presentar dicho anexo, los contribuyentes que habiendo realizado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$ 1,000,000 a US\$ 3,000,000 y cuya proporción del total de operaciones con las partes relacionadas sobre el total de ingresos sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 5,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no ha contratado la elaboración de un Estudio de Precios de Transferencia. Durante el año 2012, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación.

**P. LITIGIOS LEGALES:**

De acuerdo con la comunicación suscrita el 21 de enero del 2014, los abogados de la compañía confirman que Melkitin S.A. no mantiene a su cargo ningún juicio en calidad de demandado. Los juicios que mantiene como Actor son los siguientes:

<u>Demandados</u>	<u>Tipo de Juicio</u>	<u>Cuantía</u>	<u>Juzgado</u>	<u>Estado</u>
Jaime Y. Carmigniani – María Leonor Stagg Dunn	Remate de Prenda	US\$19,500	Vigésimo Cuarto de lo Civil de Guayaquil	Embargo de vehículo y adjudicado.
Jaime Y. Carmigniani – María Leonor Stagg Dunn	Remate de Prenda	US\$90,000	Segundo de lo Civil de Guayaquil	Calificación de demanda y embargo de vehículo
Jaime Y. Carmigniani – María Leonor Stagg Dunn	Remate de Prenda	US\$14,700	Vigésimo Cuarto de lo Civil de Guayaquil	Calificación de demanda y embargo de vehículo

**Q. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2012.