



***EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A***  
***ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS***  
***DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012***

***INDICE:***

- ***Informe de los Auditores Independientes***
- ***Estado de Situación Financiera***
- ***Estado de Resultados Integral***
- ***Estado de Flujo de Caja***
- ***Estado de Cambios en el Patrimonio***
- ***Notas a los Estados Financieros***



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE  
\* EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A\*

**1. Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía \* EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. al 31 de Diciembre del 2012 el correspondiente estado de Situación Financiera, de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio, de flujos de efectivo y las correspondientes normas explicativas, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

**2. Responsabilidad de la Gerencia.**

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales causados por fraude o error.

**3. Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y



*planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.*

*Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que si las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.*

*Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.*

#### **4. Opinión**

*En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales la posición financiera de la compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A. al 31 de diciembre del 2012 el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio, sus flujos de efectivo y las notas de revelación, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.*



**5. Asunto de Énfasis**

*Tal como se explica más adelante en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, se incluyen los estados financieros al 1 de enero del 2012 los que han sido ajustados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera Vigentes. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la compañía se describen en la Nota 3.*

*Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía "EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A", en calidad de agente de retención y percepción, se emiten por separado.*

*Quito, 3 de Diciembre de 2013*

**CONSULTORA FAUSTO ÁVILA ASOCIADOS CIA. LTDA.**

  
AUDITOR -SC-RNAE 338



## EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

		2012	31/12/2011 FIN DE TRANSICIÓN EXTRACONTABLE	01/01/2011 INICIO DE TRANSICIÓN
	<b>NOTAS</b>			
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	204131,98	220.545,44	246.876,01
Activos Financieros	5	58318,31	26.250,51	22.975,72
Servicios y Otros pagos Anticipados		-	30.190,84	23.428,96
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>262.450,29</b>	<b>276.986,79</b>	<b>293.280,69</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedad, Planta y Equipo, neto	6	921.923,18	970.445,46	970.691,15
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>921.923,18</b>	<b>970.445,46</b>	<b>970.691,15</b>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>				
Activos por Impuestos Diferidos			10.540,65	9.480,25
<b>TOTAL ACTIVOS DIFERIDOS</b>			<b>10.540,65</b>	<b>9.480,25</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.184.373,47</b>	<b>1.257.972,90</b>	<b>1.273.452,09</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Cuentas y Documentos Por Pagar	7	56465,62	50.371,31	65.249,65
Otras Obligaciones Corrientes		-	5.520,10	6.650,19
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>56.465,62</b>	<b>55.891,41</b>	<b>71.899,84</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
Provisión por Beneficios Empleados	8	60585,04	50.610,21	43.092,05
Pasivos por Impuestos Diferidos		104,23	-	-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTES</b>		<b>60.689,27</b>	<b>50.610,21</b>	<b>43.092,05</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>117.154,89</b>	<b>106.501,62</b>	<b>114.991,89</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
Capital Pagado	9	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Reserva Legal		4.045,61	1.812,14	1.812,14
Superávit por Revaluación de Propiedad Planta y Equipo		1.085.977,20	1.134.499,48	1.134.499,48
Resultados Acumulados Provenientes de las NIIF	-	40.069,56	40.069,56	33.611,60
Ganancias Acumuladas		26.376,04	46.560,38	45.201,02
Ganancia Neta del periodo			2.668,84	4.559,36
Pérdida Neta del Periodo	-	15.110,71	-	-
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>1.067.218,58</b>	<b>1.151.471,28</b>	<b>1.158.460,20</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1.184.373,47</b>	<b>1.257.972,90</b>	<b>1.273.452,09</b>

  
Sra. Inés Verónica Vega Tayupanta  
GERENTE GENERAL

  
CPA: René Tayupanta Díaz  
CONTADOR GENERAL

EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012  
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

	NOTAS	2012	31/12/2011 FIN. DE TRANSICIÓN EXTRACONTABLE	01/01/2011 INICIO DE TRANSICIÓN
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	10			
Prestación de Servicios		144.439,26	152.116,83	152.612,40
Otras Rentas		15.460,00	15.000,00	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>159.899,26</b>	<b>167.116,83</b>	<b>152.612,40</b>
<b>GASTOS</b>	11			
Gastos Administrativos		175.009,97	119.686,69	100.472,84
Gastos de Ventas		-	43.298,81	44.987,62
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>175.009,97</b>	<b>162.985,50</b>	<b>145.460,46</b>
<b>GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		-	4.131,33	7.181,94
15% Participación de Empleados en la Utilidades		-	619,70	1.072,79
Impuesto a la Renta		-	842,79	1.519,79
<b>GANANCIA Y/O PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	12	<b>-</b>	<b>2.668,84</b>	<b>4.589,36</b>

  
MSc. Vega Tavapanta Ines V.  
GERENTE GENERAL

  
CPA René Tavapanta Diaz  
CONTADOR GENERAL

**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
**(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)**

	<b>2012</b>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	16.413,48
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	16.413,48
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>218.217,57</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	159.899,26
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	58.318,31
Otros cobros por actividades de operación	-
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>- 234.631,03</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	- 56.485,82
Pagos a y por cuenta de los empleados	- 3.156,44
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-
Otros pagos por actividades de operación	- 175.009,97
Dividendos pagados	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	-
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>- 16.413,48</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>220.546,44</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>204.131,98</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	16.110,71
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>8.521,62</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	-
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	8.521,62
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>7.218,63</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	- 32.098,00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	30.190,84
(Incremento) disminución en inventarios	- 574,21
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9.670,00
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>- 16.413,70</b>

  
 Sra. Vega Tayupanta Inés V.  
 GERENTE GENERAL

  
 CPA: René Tayupanta Díaz  
 CONTADOR GENERAL



**EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

Operaciones y Entorno Económico

La compañía EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A. esta constituida y opera en el Ecuador desde el 4 de Marzo de 1970 Su domicilio es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha del Cantón Quito;

El objeto Social y sus actividades relevantes son la compraventa, edificación, arrendamiento, administración, organización de terrenos, edificios, casas, departamentos, locales y oficinas, con bienes propios o arrendados, corretaje y la construcción de Obras Civiles.

La internacionalización de las personas en el mundo y la globalización de la economía han obligado a los países del tercer mundo como Ecuador, a insertarse por sí mismos en un proceso de implementación de políticas Socialistas.

Entre las variables fundamentales para el crecimiento de la economía, se determina, Precio del petróleo y demanda internacional hacia nuestros productos. Sobre todo de mercados no tradicionales y de los cuales mantenemos fuerte dependencia en nuestro comercio exterior, como son Estados Unidos y la Unión Europa (Italia y España), específicamente

De acuerdo a fuentes oficiales el país se encuentra con una inflación del, 5.4%, un desempleo del 7.2% de la población económicamente activa.

*El Gobierno actual y su compromiso público de lograr el reparto equitativo de la riqueza en Ecuador, continúa con asidua exigencia para la recaudación de los impuestos tributarios y el control estricto para romper con la evasión.*

*Los impuestos de mayor relevancia para el logro de la subvención del déficit de la balanza comercial y son, el cobro del 5%, de salida de divisas, el pago del 23% de Impuesto a los dividendos de los accionistas y socios de las empresas en el año 2012; Un impuesto Mínimo por el uso de la infraestructura pública y que corresponde al actual anticipo del Impuesto a la Renta así, el 4% del total de los activos, el 2% del patrimonio Neto, 4% del total de Ingresos Gravados y el 2% de Costos y Gastos deducibles declarados en el balance terminado al 31 de diciembre del año correspondiente, los que se paga en los meses de julio y septiembre, y que deja de ser reembolsable para todas las empresas que tributen en el siguiente periodo por debajo de un determinado umbral, el incremento de los porcentajes de Impuestos a los consumos especiales, la subida de aranceles de ciertos insumos seleccionados, y los Impuestos Ambientales.*

*De la misma manera ha incluido en la reforma del Código de la producción publicado en RO. 351 de diciembre de 2010 y reformado en diciembre de 2011, la inclusión del pago de salario digno para los trabajadores del Ecuador, con relación a las variables que forman parte de la canasta familiar, la misma que responde a un tope de \$ 4.416,60 anual que deberían haber percibido al 31 de diciembre de 2012 los mencionados trabajadores incluidos todos los pagos anuales, este cálculo se encuentra normado en la resolución No. 05 del Ministerio de Relaciones Laborales.*

*En el mismo código de la producción se establece que para el ejercicio 2012, el pago de Impuesto a la renta será del 23% de la base gravable, de la misma manera da la oportunidad a los empresarios de que puedan beneficiarse de rebajas tributarias, como el 150% de los pagos incurridos de personal discapacitado contratado en el año vigente de declaración y que su permanencia laboral haya sido mínimo o mayor a los 6 meses de permanencia en el ejercicio que declara, de la misma manera beneficia la rebaja del 100% del incremento de masa salarial neta tomada como referencia el año inmediato anterior.*

*A la fecha de emisión de los estados financieros se avizora cierta estabilidad, que serían condiciones favorables que se abren en el mercado Internacional para los productos exportables.*

*Las posibles implicaciones que a consecuencia de lo manifestado en párrafos precedentes tendrían en el futuro de la economía nacional y, principalmente sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la entidad, obligan que los estados financieros adjuntos sean leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.*

#### **NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

*Bases de presentación.-* *Los Estados Financieros adjuntos corresponden al periodo comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre del año 2012, los mismos que están expresados en dólares norteamericanos. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF PARA PYMES, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca juicio, en el proceso de la aplicación de políticas contables., con el propósito de determinar la valuación y presentación de las partidas que forman parte de los estados financieros.*

*En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento de su adopción.*

*Las políticas contables seguidas por la compañía y criterios de valoración, en la preparación de sus estados financieros, han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que están registrados en ellos y que básicamente son las siguientes.*

#### Efectivo y Equivalentes de Efectivo.-

Representa el efectivo disponible, los saldos en las cuentas Caja General y Bancos que se aplican conciliaciones periódicas, incluyen depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, que en el balance se presentan .

#### Activos Financieros...-

Son valuadas a su valor razonable inicialmente, y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo al método de tipo de interés efectivo, menos la provisión por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen por un periodo promedio de cobro de 60 días, que está en línea con la práctica del mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esa cuenta se reducirá mediante una provisión, que se presentará en el estado de situación financiera restando el importe recuperable de las mismas

#### Valuación de Inventarios.-

Serán valuados al costo promedio, los mismos que no excederán del valor de mercado, actualmente la empresa no tiene inventarios.

Activos Fijos y Depreciación.- Los activos fijos son registradas al costo de adquisición, y se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 20 años para edificios, 10 para maquinaria y equipo, muebles y enseres e instalaciones, 5 años para vehículos y 3 años para equipo de computación.

Los gastos de ampliación, modernización, mantenimiento y reparaciones ordinarias que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un

*alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.*

*Las reparaciones que no presentan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento, se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en los que incurren.*

*En el cierre contable la empresa analiza si existe indicios tanto internos como externos de que el valor neto de los elementos de su activo tangible excede su correspondiente importe recuperable en tal caso se reduce el valor de libros de los activos y se ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil restante en caso sea necesario una reevaluación de la misma.*

#### Activos Diferidos.-

*Exclusivamente, registra el gasto por impuesto a las ganancias del año, comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.*

*Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen, la ganancia fiscal en el futuro y los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.*

*Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura es probable se recuperen.*

*El importe neto de estos activos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajustará para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, los ajustes se reconocen en los resultados del periodo.*

*Su cálculo se realizará según tasas impositivas en los que se espera aplicar a la ganancia y/o pérdida fiscal de los periodos en los que se espera realizar el impuesto*

*por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el organismo de Control SRI.*

#### Provisión para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta.-

*Están constituidas y reconocidas por la empresa en un pasivo. Esta tasa se calcula el 15% de las utilidades líquidas de acuerdo a disposiciones legales para la participación a trabajadores, y el 23% para impuesto a la Renta por el año 2012.*

#### Beneficios a los empleados.-

*Registra en el pasivo, valores producto del cálculo actuarial realizado por un profesional en la materia, para estimar obligaciones futuras de la compañía, que un empleado recibirá al momento de su jubilación o desahucio, con aplicación al método de la unidad de crédito proyectado.*

#### Ingresos y Ventas.-

*Los ingresos corresponden principalmente al canon de arrendamiento de inmuebles. Se registran en base a la emisión de facturas a clientes y a la entrega del bien o servicio comercializado por la Compañía.*

*Son reconocidos cuando el ingreso ordinario es producto de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio económico, siempre que incremente el patrimonio neto.*

### Costos y gastos.-

Los costos y gastos de producción son registrados basándose en el principio de lo devengado, es decir todos los gastos son reconocidos cuando las facturas de proveedores son registradas y pagadas.

### NOTA 3.-

#### Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

La Empresa, con la colaboración de profesionales externos especializados ha llevado a cabo la implementación de la disposición de la Superintendencia de Compañías a través de su Resolución No. 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008, reformada con resolución SC.Q.ICI.CPAAIFRS.G11.010 publicada el 11 de octubre de 2011. La Junta de Accionistas suscribió la respectiva Acta y autorizó el procedimiento de implementación. El correspondiente Informe es remitido a la Superintendencia de Compañías, acompañado de la carta suscrita por la Gerencia General, incluyendo el cronograma para su aplicación.

De acuerdo con esta misma Resolución, los ajustes generados al término del año de transición al 31 de diciembre del 2011, fueron registraos el 1 de enero del 2012 año en el cual generará sus primeros estados financieros en NIIF.

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

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en periodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

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.

*Esta nueva normativa establece cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para la compañía Edificio Amazonas Vega S.A., la misma que se encuentra en el tercer grupo PYMES y que son:*

- *Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.*
- *La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y*
- *Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.*
- *La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF que se detallan más abajo.*
- *La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro*
- *Se adoptado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad Planta y Equipo.*
- *La hipótesis empleada en el cálculo actuarial de los pasivos por obligaciones con los empleados.*

#### **Información referida al ejercicio 2011**

*Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.*

#### **CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011**

*La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan.*

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable
- b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas.
- La fecha de transición a esta NIIF, y
  - El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

#### Conciliación del Patrimonio

Al 01 de enero de 2011

Al 31 de diciembre 2011

CONCEPTO	NOTAS	TOTAL PATRIMONIO NETO
Saldo al 31 de Diciembre del 2010 bajo NEC		1,192,072.00
Ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).		
<u>SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES</u>		
Superávit por Revaluación		-
Superávit por Revaluación		-
<b>TOTAL AJUSTES SUPERAVIT POR REVALUACION</b>		-
Resultados Acumulados por adopción de NIIF:		
Cuentas incobrables		-
Calculo actuarial desahucio		(7,873.54)
Calculo actuarial Jubilación Patronal		(25,738.46)
Depreciación acumulada		-
<b>Total ajustes a Resultados Acumulados</b>		<b>(33,611.80)</b>
<b>TOTAL AJUSTES POR LA ADOPCION DE NIIF</b>		<b>(33,611.80)</b>
Total Patrimonio Neto al 01 de enero del 2011 con NIIF		1,158,460.20
<b>Impacto Neto en el Patrimonio</b>		<b>-2.82%</b>

CONCEPTO	NOTAS	TOTAL PATRIMONIO NETO
Saldo al 31 de Diciembre del 2011 bajo NEC		1,191,540.84
Ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).		
<u>SUPERAVIT POR REVALUACION DE PROPIEDADES</u>		
Superávit por Revaluación		-
Superávit por Revaluación		-
<b>TOTAL AJUSTES SUPERAVIT POR REVALUACION</b>		-
<b>Resultados Acumulados por adopción de NIIF.</b>		
Cuentas incobrables		-
Activos Diferidos		-
Ajuste Inventarios		-
Calculo actuarial desahucio		-
Utilidad del Ejercicio		(6,457.76)
<b>Total ajustes a Resultados Acumulados</b>		<b>(6,457.76)</b>
<b>TOTAL AJUSTES POR LA ADOPCION DE NIIF</b>		<b>(6,457.76)</b>
<b>Total Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2011 con NIIF</b>		<b>1,185,083.08</b>
<b>Impacto Neto en el Patrimonio</b>		<b>-0.54%</b>

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

**Beneficios a empleados (Sección 28 – NIC 19).-**

*Planes de aportaciones definidas.* Son planes de beneficios post-empleo, en los cuales la entidad realiza contribuciones de carácter predeterminado a una entidad separada (un fondo) y no tiene obligación legal ni implícita y se limita a la aportación que haya acordado entregar al fondo.

*Planes de beneficios definidos.* la obligación de la entidad consiste en suministrar los beneficios acordados a los empleados actuales y anteriores y tanto el riesgo actuarial como el riesgo de inversión son asumidos por la propia entidad.

*El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes calificados por la Superintendencia de Compañías de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.*

*La provisión registrada en el periodo de transición con efecto retrospectivo, se ajusta en el Patrimonio en la cuenta "Resultados acumulados por adopción de NIIF" por \$ 33611.50*

*Reclasificaciones.-*

*Ciertas cifras de los estados financieros del año 2011 fueron reclasificadas para hacerles comparables con la presentación del año 2012 y balance extracontable tal como la norma establece, para sus primeros estados financieros reportados bajo NIIF*

## EDIFICIO AMAZONAS VEGA HERMANOS S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES)

#### NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>01/01/2012 EXTRACONTABLE</u>	<u>2010 BASE DE MEDICION</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja y Bancos	204.131,98	194.126,24	-
Banco Pichincha		26.419,20	52.749,77
<b>Saldos en balance</b>	<b>204.131,98</b>	<b>220.545,44</b>	<b>52.749,77</b>

#### NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

El resumen de este rubro es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por Cobrar No Relacionados	58.318,31	15.652,40	-
Préstamos Empleados	-	2.731,75	-
Otras cuentas por cobrar	-	7.666,36	-
<b>Saldos en balance</b>	<b>58.318,31</b>	<b>26.250,51</b>	<b>-</b>

#### NOTA 6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS Y DEPRECIACIÓN

El siguiente es un resumen de los componentes de este grupo:

	<u>2012</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto 2012</u>
Edificios	977.444,80	-	55.521,62
Muebles y Enseres	19.463,31	-	19.463,31
Equipo de Oficina	2.456,95	-	2.456,95
Vehículos	12.151,37	-	12.151,37
Otros Activos	16.691,11	-	16.691,11
<b>Saldos en balance</b>	<b>1.028.207,54</b>	<b>-</b>	<b>106.284,36</b>

NOTA : En Edificios se ha calculado un deterioro del 5%, considerando el cálculo de línea recta con los porcentajes autorizados por el organismo de control del SRI, esto es a 20 años.

**NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores locales	56 465,62	1 970,40	10 740,39
IESS		1 318,32	1 019,68
IVA	-	1 552,71	329,12
Retenciones en la Fuente	-	53,99	159,05
Retenciones de IVA	-	240,32	283,07
Otras cuentas por Pagar	-	43 870,47	51 373,34
Garantías Arriendos	-	1 365,10	1 345,00
<b>Saldos en balance</b>	<b>56.465,62</b>	<b>50.371,31</b>	<b>65.249,65</b>

**NOTA 8.- PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Provisión de Desahucio y Jubilación Patronal	60 585,04	4 677,31	5 130,40
<b>Saldos en balance</b>	<b>60.585,04</b>	<b>4.677,31</b>	<b>5.130,40</b>

**NOTA 9.- PATRIMONIO NETO**

Un resumen de las cuentas integrantes de este grupo son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Capital Pagado	6.000,00	6.000,00	6.000,00
Reserva Legal	4.045,61	1.812,14	1.812,14
Superávit por Revaluación de Edificios	1.085.977,20		
Resultados Acumulados Provenientes de las NIIF	- 40.069,56	1.134.499,48	1.134.499,48
Ganancias Acumuladas	26.375,04	46.560,38	45.201,02
Ganancia Neta del Período		2.668,84	4.559,36
Pérdida Neta del Período	- 15.110,71		
<b>Saldos en balance</b>	<b>1.067.218,58</b>	<b>1.191.540,84</b>	<b>1.192.072,00</b>

**NOTA 10.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Las cuentas integrantes de este grupo corresponde a arrendamientos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arriendos Edificio Amazonas	144 439,26	138 296,83	136 292,40
Arriendo Edificio Inglaterra	15 460,00	13 820,00	16 320,00
<b>Saldos en balance</b>	<b>159.899,26</b>	<b>152.116,83</b>	<b>152.612,40</b>

**NOTA 11.- GASTOS DIVERSOS :**

Esta compuestos por los siguientes renglones de balance:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS :</b>			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	53.723,00	48.806,01	52.475,64
Beneficios Sociales	13.408,22	12.538,97	9.534,81
De Representación	-	45.254,83	23.670,35
Honorarios	6.664,00	4.200,00	4.200,00
Cuotas y Contribuciones	-	-	4.485,70
Servicios Bancarios	363,34	231,40	273,32
Publicidad	240,00	108,00	156,20
Mantenimiento Vehículos	13.802,02	1.584,81	1.171,93
Depreciaciones	-	245,69	-
Impuestos Municipales	-	-	3.987,43
Servicios Generales	-	6.000,00	-
Otros	-	715,98	517,66
Seguros Reaseguros ( Edificios)	126,89	2.081,00	2.081,00
Guardiania	15.980,00	14.880,00	13.900,00
Servicios Básicos	9.892,46	10.268,88	9.548,91
Mantenimiento	48.135,00	5.082,19	2.072,41
<b>GASTOS DE VENTAS :</b>			
Impuestos Contribuciones y Otros	12.675,04	10.987,74	17.385,30
<b>Saldos en balance</b>	<b>175.009,97</b>	<b>162.985,50</b>	<b>145.460,46</b>

**NOTA 12.- IMPUESTO A LA RENTA**

Esta compuestos por los siguientes renglones de balance:

<b>GANANCIA ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	-	<b>15.110,71</b>	<b>4.131,33</b>	<b>7.151,94</b>
15 % Participación Trabajadores			619,70	1.072,79
<b>Ganancia Antes del Impuesto a la Renta</b>			<b>3.511,63</b>	<b>6.079,15</b>
Impuesto a la Renta Causado			842,79	1.519,79
<b>GANANCIA (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>	-	<b>15.110,71</b>	<b>2.668,84</b>	<b>4.559,36</b>

**NOTA 13.- EVENTOS SUBSECUENTES**

*Desde la fecha de cierre de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 hasta la fecha de emisión del presente informe 3 de diciembre de 2013, no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente las operaciones de la Compañía EDIFICIO VEGA HERMANOS S.A.*