

Salelgi S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y de 2010
junto con el informe de los auditores independientes**

Salelgi S. A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y de 2010
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio, neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

Salelgi S. A.:

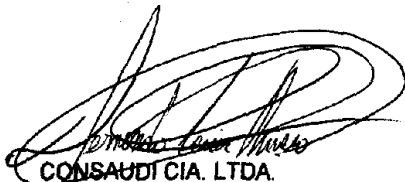
Guayaquil, Mayo 17 del 2012.

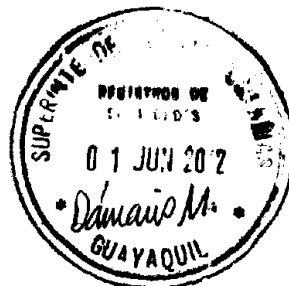


1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Salelgi S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Informe de los auditores independientes (continuación)

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Safelgi S. A.** al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
7. Como se menciona en la Nota 5, los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011 corresponden al primer paquete completo de estados financieros que la Compañía ha preparado aplicando Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010 no auditadas bajo NIIF, las cuales han sido restablecidas siguiendo los procedimientos de NIIF 1. Los efectos de primera adopción de NIIF al 1 de enero de 2010 y del restablecimiento de las cifras de los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre de 2010 se muestran en la Nota 5.


CONSAUDI CIA. LTDA.
Consultores & Auditores
SC - RNAE - 2 No. 486 ✓



Guayaquil, Mayo 17 de 2012. ✓

Salelgi S. A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 y al 1 de enero de 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

		Al 31 de diciembre de		Al 1 de
	Notas	2011	2010	enero de
				2010
Activos				
Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3(g)	82,321	417,128	40,166
Cuentas por cobrar comerciales	6	6,173	7,207	8,714
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	557,000	61,000	79,870
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	1,386,354	1,454,550	1,617,582
Impuestos por cobrar	16	46,998	64,059	-
Inventarios	3(d)	65,000	65,000	65,000
Total activo corriente		2,143,846	2,068,944	1,811,332
Activo no corriente:				
Propiedad, planta y equipo, neto	8	16,105	24,597	30,522
Inversiones a largo plazo	9	1,416,845	1,731,729	1,527,390
Derechos fiduciarios	10	728,322	793,625	812,525
Inversiones en acciones	11	920	920	920
Otros activos		-	-	270,372
Total activo no corriente		2,162,192	2,550,871	2,641,729
Total activos		4,306,038	4,619,815	4,453,061



Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal



Ing. Pilar Merino R.
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010 y al 1 de enero de 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

		Al 31 de diciembre de		Al 1 de enero
	Notas	2011	2010	de 2010
Pasivo y patrimonio neto				
Pasivo corriente:				
Obligaciones bancarias		-	-	86,691
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	49,783	284,438	81,718
Pasivos Acumulados	13	54,286	41,883	28,752
Impuestos por pagar	16	14,598	8,510	13,238
Total pasivo corriente		118,667	334,831	210,399
Pasivo no corriente:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas largo plazo	14	3,127,840	3,349,574	3,349,574
Ingresos diferidos	15	397,639	447,639	499,569
Pasivo por Impuesto diferido	16(e)	73	-	-
Total pasivo no corriente		3,525,552	3,797,213	3,849,143
Total pasivos		3,644,219	4,132,044	4,059,542
Patrimonio neto:				
Capital social	18	800	800	800
Utilidades acumuladas	19	486,971	392,670	346,202
Utilidades del ejercicio		174,048	94,301	46,517
Total patrimonio neto		661,819	487,771	393,519
Total pasivo y patrimonio neto		4,306,038	4,619,815	4,453,061


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2011	2010
Ingresos-			
Por Inversiones	3 (o)	277,879	627,096
Por dirección técnica	3 (o)	237,500	-
Por concesiones	3 (o)	198,887	170,241
Por promociones	3 (o)	71,204	28,554
Ingresos financieros		29,242	41,161
Otros ingresos		15,112	17,041
		829,824	884,093
Costo y gastos			
Gastos de administración	20	(314,973)	(462,652)
Gastos de ventas	21	(136,720)	(130,086)
Amortización	9	(137,679)	(107,175)
Depreciación y deterioro	8	(7,471)	(24,161)
Gastos financieros		(56)	(2,473)
Total costos y gastos		(596,899)	(726,547)
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		232,925	157,546
Provisión para participación a trabajadores	3 (l)	(34,939)	(23,976)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		197,986	133,570
Provisión para impuesto a la renta	16(e) y 3(k)	(23,938)	(39,318)
Utilidad neta		174,048	94,252
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		174,048	94,252
Utilidad neta por acción		218	118


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Meño R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Utilidades acumuladas		Utilidad del Ejercicio	Total
		Ajustes de primera adopción	Utilidades Acumuladas		
Saldos al 1 de enero de 2010	800	49	346,202	46,468	393,519
Mas (menos):					
<u>Ajuste de primera adopción.-</u>					
Diferencias entre depreciación de activos fijos	-	360	-	-	360
Deterioro de activos fijos. (ver Nota 5)	-	(2,653)	-	-	(2,653)
Traspaso a utilidades	-	-	46,468	(46,468)	-
Utilidad neta	-	-	-	96,545	96,545
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	800	(2,244)	392,670	96,545	487,771
Mas (menos):					
Traspaso a utilidades	-	-	96,545	(96,545)	-
Utilidad neta	-	-	-	174,048	174,048
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	800	(2,244)	489,215	174,048	661,819


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2011	2010
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	197,986	133,570
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Amortización	137,679	121,155
Depreciación	7,471	7,528
Deterioro de activos	-	2,853
Perdida en venta de activos fijos	618	-
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución de cuentas por cobrar comerciales	1,034	1,507
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a partes relacionadas	(496,000)	18,870
Disminución (aumento) de impuestos por cobrar	17,061	(64,059)
Disminución de otras cuentas y documentos por cobrar	68,196	163,032
Disminución de derechos fiduciarios	85,303	18,900
Disminución de otros activos	-	270,372
(Disminución) aumento de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(234,855)	202,720
Aumento de pasivos acumulados	12,403	13,131
Disminución de impuestos por pagar	(2,273)	(6,869)
Disminución de ingresos diferidos	(50,000)	(51,930)
	(275,177)	830,780
Impuesto a la renta pagado	(15,504)	(37,377)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(290,681)	793,403
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Efectivo recibido por venta de activos fijos	403	-
Adiciones a propiedad, planta y equipo	-	(4,256)
Disminución (aumento) de inversiones a largo plazo	177,205	(325,494)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	177,608	(329,750)
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas largo plazo	(221,734)	-
Pagos realizados por obligaciones bancarias	-	(86,691)
Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento	(221,734)	(86,691)
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	(334,807)	376,962
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	417,128	40,166
Saldo al final del año	82,321	417,128


Ing. Alfredo Baquerizo A.
Representante Legal


Ing. Pilar Merino R.
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Salelgi S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y de 2010

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Salelgi S. A. se constituyó el 12 de Diciembre de 2001 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañía No. 02-G-U-0000127, con fecha 15 de Enero del 2002.

La actividad principal de la compañía es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles; se dedicará a la construcción de viviendas familiares o unifamiliares, de edificios, centros comerciales, condominios e industriales, así como a su diseño, planificación y fiscalización de obras arquitectónicas y urbanísticas; comercialización de muebles de oficinas, vivienda y modulares. Compraventa, corretaje, arrendamientos administración, de bienes inmuebles. A los servicios de asesoría jurídica, económico, inmobiliario, financiero, informáticos; servicios de publicidad, de administración de supermercados, asesoramiento técnico administrativo, de selección de personal, servicios de limpieza, servicios de telecomunicaciones. Para la adquisición de sus objetos, podrá adquirir inmuebles, papeles fiduciarios, acciones o participaciones en otras Compañías o participar de nuevas sociedades, ejecutar y celebrar toda clase de actos, contratos y negocios jurídicos permitidos por las leyes Ecuatorianas.

La dirección registrada de la Compañía se encuentra en km. 3 vía Samborondon, Guayas - Ecuador.

Los estados financieros de Salelgi S. A., para el período terminado al 31 de diciembre de 2011, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de abril de 2012.

2. Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la Información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2011.

3. Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	Tasas de Depreciación
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%
Muebles y equipos	10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Inventarios

Corresponde a los bienes inmuebles registrados al costo, adquirido mediante escritura de compra/venta, comprende solar y edificación de dos pisos, ubicados en las calles Chimborazo y Colombia, con COD#070042005100.

(e) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(I) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor

(II) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de

Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas y documentos por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(f) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

(g) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(h) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(i) Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(j) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ **Obligaciones con bancos e instituciones financieras**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El 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 (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere 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 que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(l) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

(i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.

(II) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(n) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(o) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por Inversiones: Corresponde a las utilidades que se generan en los diferentes proyectos.
- ✓ Ingresos No Operacionales: Corresponde a los ingresos que se generan por la compra de la cartera y servicios por asesoría

Como ingreso extraordinario se encuentra:

- ✓ Ingresos anticipados: Son ingresos recibidos pero en donde la prestación del servicio no ha sido consumido o entregado, y que se van a consumir o devengar de acuerdo al plazo estipulado en el contrato. El ingreso corresponde al servicio de concesión de locales y rendimientos obtenidos en la negociación de cartera, que se registran cuando se factura a los clientes y se realiza como ingreso, en el caso de concesión, en los resultados en base al tiempo de concesión y en el caso del rendimiento en cartera al momento de término respectivo.

(p) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(q) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(r) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

(s) Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o periodo, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o periodo, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

	Tiempo (años)
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Muebles y equipos	10

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. Adopción por Primera Vez de las NIIF.

Según Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de diciembre de 2008, se establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la Compañía adopta estas normas a partir del 1 de enero de 2011.

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2011 y con posterioridad, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2010 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 3 (Resumen de políticas contables significativas).

Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2010.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2010 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2010, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

5.1. Reconciliación del estado de situación financiera-

- (a) La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios y prácticas contables de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2010 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

	Saldos al 01-Ene-2010 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 01-Ene-2010 NIIF
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	40,166	-	40,166
Cuentas por cobrar comerciales	8,714	-	8,714
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	79,870	-	79,870
Otras cuentas y documentos por cobrar	1,617,582	-	1,617,582
Impuestos por cobrar	-	-	-
Inventarios	65,000	-	65,000
Total activo corriente	1,811,332	-	1,811,332
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipo, neto	108,203	(77,681)	30,522
Inversiones a largo plazo	1,449,660	77,730	1,527,390
Derechos fiduciarios	812,525	-	812,525
Inversiones en acciones	920	-	920
Otros activos	270,372	-	270,372
Total activo no corriente	2,641,680	49	2,641,729
Total activos	4,453,012	49	4,453,061
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Obligaciones bancarias	86,691	-	86,691
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	81,718	-	81,718
Pasivos Acumulados	28,752	-	28,752
Impuestos por pagar	13,238	-	13,238
Total pasivo corriente	210,399	-	210,399
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas largo plazo	3,349,574	-	3,349,574
Ingresos diferidos	499,569	-	499,569
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-
Total pasivo no corriente	3,849,143	-	3,849,143
Total pasivos	4,059,542	-	4,059,542

	Saldos al 01-Ene-2010 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 01-Ene-2010 NIIF
Patrimonio neto:			
Capital social	800	-	800
Utilidades acumuladas	346,202	-	346,202
Utilidades del ejercicio	46,468	49	46,517
Total patrimonio neto	393,470	49	393,519
Total pasivo y patrimonio neto	4,453,012	49	4,453,061

(b) A continuación se presenta el efecto de los ajustes descritos anteriormente en los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2010:

	Saldos al 31-Dic-2010 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 31-Dic-2010 NIIF
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	417,128	-	417,128
Cuentas por cobrar comerciales	7,207	-	7,207
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	61,000	-	61,000
Otras cuentas y documentos por cobrar	1,454,550	-	1,454,550
Impuestos por cobrar	64,059	-	64,059
Inventarios	65,000	-	65,000
Total activo corriente	2,068,944	-	2,068,944
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipo, neto	548,162	(523,565)	24,597
Inversiones a largo plazo	1,210,408	521,321	1,731,729
Derechos fiduciarios	793,625	-	793,625
Inversiones en acciones	920	-	920
Otros activos	-	-	-
Total activo no corriente	2,553,115	(2,244)	2,550,871
Total activos	4,622,059	(2,244)	4,619,815

	Saldos al 31-Dic-2010 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 31-Dic-2010 NIIF
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Obligaciones bancarias	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	284,438	-	284,438
Pasivos Acumulados	41,883	-	41,883
Impuestos por pagar	8,510	-	8,510
Total pasivo corriente	334,831	-	334,831
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas largo plazo	3,349,574	-	3,349,574
Ingresos diferidos	447,639	-	447,639
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-
Total pasivo no corriente	3,797,213	-	3,797,213
Total pasivos	4,132,044	-	4,132,044
Patrimonio neto:			
Capital social	800	-	800
Utilidades acumuladas	392,670	-	392,670
Utilidades del ejercicio	96,545	(2,244)	94,301
Total patrimonio neto	490,015	(2,244)	487,771
Total pasivo y patrimonio neto	4,622,059	(2,244)	4,619,815

5.2. Reconciliación del estado de resultados integrales

Una reconciliación entre el estado de resultados integral bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF por el año 2010 se detalla a continuación:

	Saldos al 31-Dic-2010 PCGA Ecuador (*)	Ajustes	Saldos al 31-Dic-2010 NIIF
Ingresos-			
Por inversiones	627,096	-	627,096
Por dirección técnica	-	-	-
Por concesiones	170,241	-	170,241
Por promociones	28,554	-	28,554
Ingresos financieros	41,161	-	41,161
Otros ingresos	17,041	-	17,041
	884,093	-	884,093
Costo y gastos			
Gastos de administración	(462,652)	-	(462,652)
Gastos de ventas	(130,086)	-	(130,086)
Amortización	(107,175)	-	(107,175)
Depreciación y deterioro	(24,161)	(2,293)	(24,161)
Gastos financieros	(2,473)	-	(2,473)
Total costos y gastos	(724,254)	(2,293)	(726,547)
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	159,839	(2,293)	157,546
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos	159,839	(2,293)	157,546

6.3. Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio neto

La reconciliación entre el estado de cambios en el patrimonio neto bajo los principios y prácticas contables generalmente aceptados en Ecuador y las NIIF por el año 2010 se detalla a continuación:

- (a) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios contables generalmente aceptados en Ecuador a Normas Internacionales de Información Financiera al 1 de enero de 2010:

	<u>Al 1 de enero de 2010</u>
Total patrimonio neto según PCGA en Ecuador	<u>393,470</u>
Adopciones:	
Calculo de depreciación de activos fijos	<u>49</u>
Total patrimonio neto según NIIF	<u>393,519</u>

- (b) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios y prácticas contables generalmente aceptados en el Ecuador a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2010:

	<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>
Total patrimonio neto según PCGA en Ecuador	<u>490,015</u>
Adopciones:	
Calculo de depreciación de activos fijos	409
Deterioro de activos fijos	<u>(2,653)</u>
Total patrimonio neto según NIIF	<u>487,771</u>

5.4. Reconciliación del estado de flujo de efectivo

La adopción de las NIIF no tiene efecto en los flujos de efectivo generados por la Compañía; pero si se han generado movimientos de algunas cuentas por los ajustes de conversión, que no son significativos.

5.5. Aplicación de exenciones-

La NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, otorga a las entidades que las adoptan por primera vez ciertas exenciones de aplicación retrospectiva de determinadas NIIF.

La Compañía aplicó las siguientes exenciones:

(a) Beneficio a los Empleados.-

Únicamente se provisionaran los beneficios a los empleados contemplados en la legislación laboral del Ecuador.

(b) **Estimaciones por incobrables.-**

Con relación a las Excepciones obligatorias, nos acogemos a esta figura en lo referente a las estimaciones de incobrables ya que estos cambios contables se realizan en forma prospectiva según NIC 8.

(c) **Valor residual**

Así mismo nos exencionaremos en las estimaciones de los años de vida útil y reconocimiento al asignar un valor de rescate a todos los activos reconocidos como Propiedad Planta y Equipo, lo anterior por la impracticabilidad de su cálculo y las discrepancias fiscales que pudiera generar.

6. **Cuentas y documentos por cobrar comerciales**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	2011	2010	1 de enero de 2010
Cientes	6,173	7,207	8,714

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un período menores a 30 días promedio.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

7. **Otras cuentas y documentos por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, el saldo de otras cuentas y documentos por cobrar se formaba de la siguiente manera:

	2011	2010	1 de enero de 2010
Fideicomiso la Piazza Pagaré (a)	1,158,609	1,303,350	1,448,091
Prestamos a terceros	96,000	-	-
Inmobiliaria Gavich S.A.	51,339	63,986	92,194
Calysev Pagaré	51,474	51,474	51,474
Arenas (Pagare)	16,525	-	-
Empleados	5,380	23,138	8,905
Anticipo a contratistas	5,260	10,330	3,680
Otros	1,767	2,272	13,238
	<u>1,386,354</u>	<u>1,454,550</u>	<u>1,617,582</u>

- (a) Corresponde a documentos por cobrar de una obligación por parte del Fideicomiso la Piazza, a una tasa del 0% anual, a un plazo de 165 meses, de acuerdo a escritura de Reforma de Contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil la Piazza, celebrado en la ciudad de Guayaquil en agosto 14 del 2006 por el Dr. Jorge Pino Vernaza, Notario Titular Undécimo del cantón de Guayaquil.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

8. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2011			
	Depreciación y		
		deterioro	Valor
	Costo	acumulado	neto
Vehículos	17,996	(8,377)	9,619
Muebles y equipos	10,808	(5,482)	5,324
Equipos de computo	6,273	(5,111)	1,162
	35,075	(18,970)	16,105

Al 31 de diciembre de 2010, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

Al 31 de diciembre de 2010			
	Depreciación y		Valor
	deterioro		Valor
Costo	acumulado		neto
Vehículos	17,996	(5,138)	12,858
Muebles y equipos	12,376	(3,870)	8,506
Equipos de computo	6,273	(3,040)	3,233
	36,645	(12,048)	24,597

Al 1 de enero de 2010, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Al 1 de enero de 2010		
	Depreciación y		Valor
		deterioro	
	Costo	acumulado	neto
Vehículos	17,996	(443)	17,553
Muebles y equipos	9,360	(780)	8,580
Equipos de computo	5,033	(644)	4,389
	<u>32,389</u>	<u>(1,867)</u>	<u>30,522</u>

Durante los años 2011 y 2010, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Vehículos	Muebles y equipos	Equipos de computo	Total
<u>Costo:</u>				
Saldo al 1° de enero 2010	17,996	9,360	5,033	32,389
Adiciones	-	3,016	1,240	4,256
Ventas y/o retiros	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2010	17,996	12,376	6,273	36,645
Adiciones	-	-	-	-
Ventas y/o retiros	-	(1,570)	-	(1,570)
Saldo al 31 de diciembre 2011	17,996	10,806	6,273	35,075
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 1° de enero 2010	(443)	(780)	(644)	(1,867)
Depreciación del periodo	(3,240)	(2,222)	(2,066)	(7,528)
Deterioro del periodo	(1,455)	(868)	(330)	(2,653)
Ventas y/o retiros	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2010	(5,138)	(3,870)	(3,040)	(12,048)
Depreciación del periodo	(3,239)	(2,161)	(2,071)	(7,471)
Reverso de deterioro	-	104	-	104
Ventas y/o retiros	-	445	-	445
Saldo al 31 de diciembre 2011	(8,377)	(5,482)	(5,111)	(18,970)
Valor neto en libros	<u>9,619</u>	<u>5,324</u>	<u>1,162</u>	<u>16,105</u>

9. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, las inversiones a largo plazo corresponden a valores invertidos para compra de cartera y adquisición de bienes inmuebles para futuros proyectos. Se conforman de la siguiente manera:

	2011	2010	1 de enero de 2010	
Centro Comercial la Piazza	824,286	927,861	1,031,436	(a)
Centro Empresarial II	408,425	443,591	-	(b)
Cartera Arenas	85,179	233,329	349,563	(c)
Terrano San José	77,730	77,730	77,730	
Cartera Marenas	21,225	49,218	68,661	(d)
	<u>1,416,845</u>	<u>1,731,729</u>	<u>1,527,390</u>	

- (a) De acuerdo a reforma de contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil la Piazza, celebrado en la ciudad de Guayaquil, con fecha Agosto 14 del 2006, por el Dr. Jorge Pino Vernaza, Notario Titular Undécimo del cantón de Guayaquil, se resolvió que el saldo inicial de la inversión de USD\$ 2,645,577, se ha pagado directamente por el Fideicomiso Mercantil la Piazza mediante la suscripción de documentos de crédito a favor de la empresa SALELGI SA, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de ciento sesenta y cinco meses (165), reduciendo la inversión a USD\$ 911,653.18. En el 2009 mediante mutuo acuerdo de las partes se efectuó un recalcúlo a Junio 30 del 2009 por el monto de USD\$ 611,596.60, así como una reclasificación del IVA pagado en las transacciones efectuadas en la inversión del Fideicomiso la Piazza por el monto de USD\$ 291,767. Tenemos el siguiente detalle:

	2011	2010	1 de enero de 2010
Centro Comercial la Piazza	1,815,017	1,815,017	1,815,017
Menos.- Amortización acumulada	<u>990,731</u>	<u>887,156</u>	<u>783,581</u>
	<u>824,286</u>	<u>927,861</u>	<u>1,031,436</u>

- (b) De acuerdo al convenio innominado, celebrado en la ciudad de Guayaquil, con fecha 6 de Octubre del período 2009, entre las empresas EXPOGUAYAQUIL S.A., en calidad de encargada de la concesión mercantil de las instalaciones del "Terminal Simón Bolívar", SALELGI S.A., en calidad de inversionista beneficiaria, y CONSTRUCTORA CONALBA S.A. en calidad de constructora, compromiso adquirido con la finalidad de invertir el monto de USD \$482.163 para la remodelación de un área de 1.100 m² y 33 parqueos, para su explotación, concesión y arriendo respectivo. Con un plazo de 15 años de duración a partir de la fecha de celebración, más de 180 días de la entrega de obra y apertura del centro empresarial. Tenemos el siguiente detalle:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Centro Empresarial II	457,571	457,571
Menos.- Amortización acumulada	<u>49,146</u>	<u>13,980</u>
	<u>408,425</u>	<u>443,591</u>

- (c) Corresponde al saldo proveniente por la adquisición de la cartera del Fideicomiso Arenas, mediante contrato de compra venta de cartera con fecha Febrero 28 del 2009 por el monto de USD\$ 712.263,95. Adicionalmente se celebro en febrero 29 del 2009, el contrato de cesión de derechos fiduciarios de beneficiarios del fideicomiso Arenas, siendo SALELGI S.A. beneficiaria Cesionaria.
- (d) Corresponde al saldo proveniente por la adquisición de cartera, originado mediante escritura de Fideicomiso Mercantil irrevocable de administración de cartera, recursos y pagos denominado Fideicomiso Marena por cuantía indeterminada, constituido en Junio 25 del 2009 ante el Notario Undécimo de Guayaquil, Dr. Jorge Pinto Vernaza, siendo SALELGI S.A. la constituyente y AFFB BOLIVARIANO ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS la administradora.

10. Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los derechos fiduciarios estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>1 de enero de 2010</u>	
Fideicomiso La Piazza Samborondon	612,866	677,292	705,050	(a)
Fideicomiso Nimbus	92,709	92,709	92,709	(b)
Fideicomiso Arenas	22,747	23,624	14,634	(c)
Fideicomiso Marenas	-	-	132	
	<u>728,322</u>	<u>793,625</u>	<u>812,525</u>	

- (a) Corresponden a los dividendos por cobrar C.C. La Piazza Samborondon, de acuerdo al contrato reforma de constitución del Fideicomiso Mercantil la Piazza, celebrado en la ciudad de Guayaquil, con fecha Agosto 14 del 2006, por el Dr. Jorge Pino Vernaza, Notario Titular Undécimo del cantón de Guayaquil, donde la empresa SALELGI S.A. tiene el derecho del 75% mensual sobre las utilidades generadas en el Fideicomiso descontando los impuestos estipulados por la Ley.

(b) Corresponde a los derechos del fideicomiso NIMBUS que realiza la empresa MALEXA a favor de SALELGI S.A.

(c) Corresponde al saldo por cobrar de la cartera a diciembre del 2010 (ver Nota 9(c))

11. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, las inversiones en acciones se formaban como sigue:

	2011	2010	1 de enero de 2010
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Krause Negocios S. A.	600	600	600
Fawne S. A.	160	160	160
Gesinec S. A.	160	160	160
	<u>920</u>	<u>920</u>	<u>920</u>

Dichas acciones son registradas a valor nominal, con una participación de:

	2011	2010	1 de enero de 2010
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Krause Negocios S. A.	75%	75%	75%
Fawne S. A.	20%	20%	20%
Gesinec S. A.	20%	20%	20%
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

12. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	2011	2010	1 de enero de 2010
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Proveedores	25,287	261,744	85,603
Anticipo de clientes	17,736	16,694	11,367
Empleados	-	-	3,828
Otros	6,760	6,000	920
	<u>49,783</u>	<u>284,438</u>	<u>81,718</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

13. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

	2011	2010	1 de enero de 2010
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Participación trabajadores	34,939	23,976	13,214
Bonificación Desahucio	9,623	9,623	7,726
Beneficios sociales	9,234	7,940	7,759
Otros	490	344	53
	<u>54,286</u>	<u>41,883</u>	<u>28,752</u>

14. Accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas se desglosan de la siguiente manera:

	2011	2010	1 de enero de 2010
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Por cobrar:			
Constructora Conalba S.A.	500,000	-	-
Fawne S.A.	45,000	27,000	-
Gesinec S.A.	12,000	34,000	-
Nelmes S.A.	-	-	79,315
Krause Negocios S.A.	-	-	555
	<u>557,000</u>	<u>61,000</u>	<u>79,870</u>
 Por pagar largo plazo:			
Cheswick Business Limited (a)	<u>3,127,840</u>	<u>3,349,574</u>	<u>3,349,574</u>

- (a) Comprende el saldo por cancelar de periodos anteriores, provenientes de una restructuración de pasivos, por la compra de cartera de los clientes que conforman: el Fideicomiso Arenas y del conjunto residencial Marenas, así como fondos recibidos para la adquisición de un bien inmueble, reflejado como inventario para la venta (ver Nota 3(d)).

15. Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los ingresos diferidos se desglosan de la siguiente manera:

	2011	2010	1 de enero de 2010	
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	
Concesiones de locales	397,639	447,639	497,639	(a)
Rendimientos por cartera	-	-	1,930	
	<u>397,639</u>	<u>447,639</u>	<u>499,569</u>	

- (a) Contrato de concesión comercial, celebrado en mayo 25 del 2004, entre ETICFARM S.A. como concesionario, el Fideicomiso Mercantil la Piazza como concedente, SALELGI, la gerente del proyecto, por el monto de \$ 750,000 (a USD\$ 1,250 x 600 mts²), con un plazo de duración del 15 años a partir de la fecha efectiva de entrega-recepción del local concesionado.

16. Impuestos

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2011 es del 24%, y para el ejercicio fiscal 2010, la tarifa fue del 25%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

(c) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) **Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-**

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y al 1 de enero de 2010, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	2011	2010	1 de enero de 2010
Por cobrar:			
Crédito tributario de IVA	23,941	54,061	-
Retenciones de IVA que le efectuaron	23,057	9,998	-
	<u>46,998</u>	<u>64,059</u>	<u>-</u>
Por pagar:			
Impuesto a la renta corriente	12,265	3,904	1,963
Retenciones de IVA	1,217	891	5,998
Retenciones en la Fuente	1,116	3,715	4,316
IVA generado por ventas	-	-	961
	<u>14,598</u>	<u>8,510</u>	<u>13,238</u>

(e) **Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2011 y de 2010 se componen de la siguiente manera:

	2011	2010
Impuesto corriente	23,865	39,318
Impuesto diferido	73	-
	<u>23,938</u>	<u>39,318</u>

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 24% y 25% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2011 y 2010 respectivamente, es la siguiente:

	2011	2010	Al 1 de enero de 2010
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	197,986	135,863	74,876
Tasa de impuesto a la renta	24%	25%	25%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	47,517	33,966	18,719
Resultado del período por la tasa de impuesto			
Ingresos exentos	(86,691)	-	-
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	24,858	-	-
Participación trabajadores para generar ingresos exentos	10,004	-	-
Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal			
Gastos no deducibles, neto	4,179	5,352	9,689
Impuesto a la renta causado	<u>19,867</u>	<u>39,318</u>	<u>28,408</u>
Anticipo de impuesto a la renta	23,865		
Impuesto a la renta registrado	<u>23,865</u>	<u>39,318</u>	<u>28,408</u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2011	2010	Al 1 de enero de 2010
Provisión para Impuesto a la renta corriente	23,865	39,318	28,408
Menos:			
Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	(11,600)	(35,414)	(26,446)
(Saldo a favor) Impuesto a la renta por pagar	12,265	3,904	1,963

17. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

(a) Cálculo del impuesto a la renta-

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

(c) Impuestos Ambientales-

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- ✓ Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.

- ✓ Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

18. Capital social

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010 el capital social de la compañía estaba constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

19. Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

20. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Honorarios profesionales	134,945	199,022
Sueldos y beneficios sociales	112,065	123,114
Gastos no deducibles	17,720	21,410
Impuestos, contribuciones y otros	12,208	16,408
Gastos de personal	8,137	2,751
Gastos de seguros	8,044	9,493
Suministros y limpieza	7,964	7,684
IVA no compensado	6,445	8,199
Mantenimiento y reparaciones	3,494	40,390

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Perdida en venta de activo fijo	618	-
Movilización y transporte	26	30,000
Bonificación por desahucio	-	2,710
Otros	3,307	1,471
	<u>314,973</u>	<u>462,652</u>

21. Gastos de ventas

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los gastos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Comisiones	113,235	43,831
Gastos de viaje	18,051	12,987
Gastos de gestión	5,434	5,339
Publicidad	-	67,928
	<u>136,720</u>	<u>130,085</u>

22. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.