

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	8



# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.



#### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultado integral, 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 otra información explicativa.

#### Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

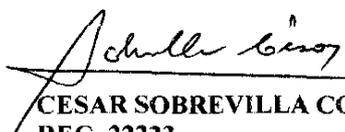
### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.** al 31 de diciembre de 2011, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Énfasis de asunto

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros que la compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos se incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre los estados financieros de la compañía se describen en la Nota 3.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236

  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223



12 de abril de 2012  
Guayaquil – Ecuador

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Diciembre 31, 2011	2010	Enero 1, 2010
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	438.602	182.848	193.874
Inversiones temporales	4	-	1.004.978	-
Clientes y otras cuentas por cobrar	5	88.455	123.297	149.849
Inventarios	6	16.424.732	19.463.461	22.422.137
Activos por impuestos corrientes	11	355.692	433.314	492.684
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>17.307.481</b>	<b>21.207.898</b>	<b>23.258.544</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Mobiliario y equipos	7	2.204	15.879	23.286
Otros activos	8	259.900	259.900	259.900
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>262.104</b>	<b>275.779</b>	<b>283.186</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>17.569.585</b>	<b>21.483.677</b>	<b>23.541.730</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Préstamos por pagar	9	-	3.113.000	5.621.452
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	9.162	146.787	18.138
Pasivos por impuestos corrientes	11	36.055	7.485	9.679
Beneficios a los empleados	12	-	120.526	22.784
Ingresos diferidos	13	17.434.986	17.284.686	17.530.073
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>17.480.203</b>	<b>20.672.484</b>	<b>23.202.126</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Pasivo a largo plazo	14	70.046	82.265	71.295
Beneficios a los empleados a largo plazo		-	-	7.982
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>70.046</b>	<b>82.265</b>	<b>79.277</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>17.550.249</b>	<b>20.754.749</b>	<b>23.281.403</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital suscrito	15	11.000	11.000	11.000
Reserva Legal	16	5.500	5.500	5.500
Resultados acumulados	17	2.836	712.428	243.827
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>19.336</b>	<b>728.928</b>	<b>260.327</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>17.569.585</b>	<b>21.483.677</b>	<b>23.541.730</b>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Thomas Thompson R  
Gerente General



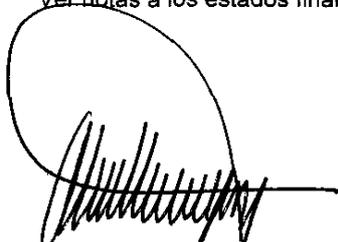
CPA. Mafena Alvarado S.  
Contadora

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Diciembre 31,	
		2011	2010
VENTAS	18	3.831.264	5.347.451
COSTO DE VENTAS	18	3.191.165	3.448.724
UTILIDAD BRUTA		<u>640.099</u>	<u>1.898.727</u>
OTROS INGRESOS	19	<u>1.378.618</u>	<u>1.494.166</u>
GASTOS			
Administración y ventas	20	1.827.387	1.910.394
Participación a los trabajadores		-	119.868
Intereses pagados	10	267.980	683.381
TOTAL		<u>2.095.367</u>	<u>2.713.643</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(76.650)	679.250
Impuesto a la renta	7	<u>124.848</u>	<u>171.156</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>(201.498)</u>	<u>508.094</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Thomas Thompson R  
Gerente General



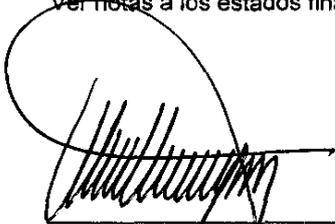
  
CPA Malena Alvarado S.  
Contadora

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

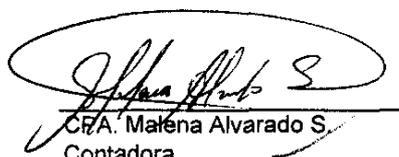
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital suscrito	Reserva Legal	Resultados acumuladas	Total
Saldo reexpresado al 1 de enero de 2010	11.000	5.500	243.826	260.327
Pago de dividendos	-	-	(39.492)	(39.492)
Utilidad integral del año	-	-	508.094	508.094
Saldo al 31 de diciembre de 2010	11.000	5.500	712.428	728.928
Pago de dividendos	-	-	(508.094)	(508.094)
(Pérdida) utilidad integral del año	-	-	(201.498)	(201.498)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	11.000	5.500	2.836	19.336

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Thomas Thompson R  
Gerente General



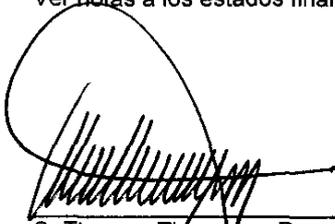
  
C/A. Mafena Alvarado S.  
Contadora

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

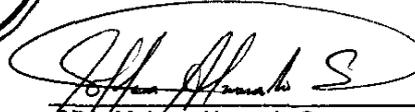
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		5.330.140	6.677.375
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(2.102.462)	(2.349.203)
Intereses pagados		(267.980)	(683.381)
Intereses ganados		64.884	4.044
Impuesto a la renta pagado		(138.293)	(117.908)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		<u><b>2.886.289</b></u>	<u><b>3.530.927</b></u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de mobiliario y equipos		<u>(2.200)</u>	<u>-</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Certificado de depósito a plazo		1.004.978	(1.004.978)
Pago de préstamos del exterior		(3.113.000)	(2.508.452)
Aumento de pasivo a largo plazo		(12.219)	10.970
Pago de dividendos		(508.094)	(39.493)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u><b>(2.628.335)</b></u>	<u><b>(3.541.953)</b></u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>		<b>255.754</b>	<b>(11.026)</b>
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<u><b>182.848</b></u>	<u><b>193.874</b></u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u><u><b>438.602</b></u></u>	<u><u><b>182.848</b></u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Thomas Thompson R  
Gerente General



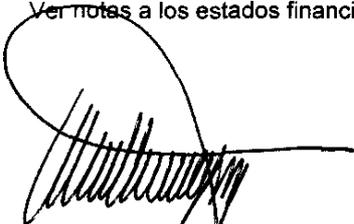
  
CPA Malena Alvarado S.  
Contadora

**CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

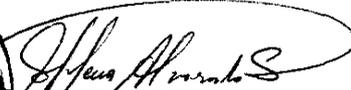
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
(Pérdida) utilidad integral del año		(201.498)	508.094
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Depreciación	8	7.010	7.407
Baja de mobiliario y equipos	8	8.865	-
Provisión para desahucio		-	(7.982)
		<u>(185.623)</u>	<u>507.519</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
(Aumento) disminución:			
Cuentas y documentos por cobrar		34.842	25.869
Activo por impuestos corrientes		77.622	59.370
Inventarios		3.038.729	2.959.359
Aumento (disminución):			
Cuentas por pagar		(137.625)	128.649
Pasivo por impuestos corrientes		28.570	(2.194)
Beneficios a los empleados		(120.526)	97.742
Ingresos diferidos		150.300	(245.387)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		<u><b>2.886.289</b></u>	<u><b>3.530.927</b></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Thomas Thompson R.  
Gerente General



  
CPA. Malena Alvarado S.  
Contadora

## **CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida como Sociedad Anónima el 22 de marzo de 2002 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 3 de abril de 2002 en el registro Mercantil de Guayaquil.

Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la construcción, promoción y venta de bodegas y locales comerciales constituido en Propiedad Horizontal bajo la denominación de Parque Comercial California desarrollado sobre 188.437m<sup>2</sup> de superficie y parqueaderos y oficinas que forman parte del Edificio Centropark.

La negociación de venta contempla el pago de una cuota inicial y el saldo con financiamiento directo mediante pagos mensuales hasta 5 años de plazo con un interés entre el 5% y 7%, luego que el cliente firma el contrato de Reservación y promesa de venta, cancela la cuota inicial y suscribe los documentos a la orden de la compañía por las cuotas mensuales pasa a ocupar y a usar en su beneficio el local materia del contrato.

Debido a la disminución de las operaciones administrativas y de venta por el no emprendimiento de nuevos proyectos la compañía liquidó a los empleados con fecha 31 de diciembre de 2010.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de CEIBO CAPITAL LIMITED CEIBCAPITAL S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.**

Incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

### **2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar.**

Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

### **2.4 Inventarios.**

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles más los gastos generados e intereses relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

### **2.5 Mobiliario y equipo.**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas:

Instalaciones	10 %
Muebles, enseres y equipos	10 %
Equipos de computación	33,33 %
Vehículos	20 %

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

### **2.6 Préstamos por pagar**

Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando el método de interés efectivo.

Los préstamos por pagar se presentan como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.7 Proveedores y otras cuentas por pagar.**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se presentan como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimientos en un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

## **2.8 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

### **2.8.1 Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (25% en 2010) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### **2.8.2 Impuesto a la renta 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 aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad 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 utilidad 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 utilidades 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 utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, 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.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

## **2.9 Participación a los trabajadores.**

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad anual de acuerdo con disposiciones legales.

### **2.10 Ingresos diferidos.**

Corresponde a valores recibidos de clientes de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta éstos son diferidos y reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el periodo en que se suscribe la escritura de compra-venta.

## 2.11 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del período en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

## 2.12 Costos y gastos

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base a la identificación específica de los inventarios.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## 2.13 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

## 2.14 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2013
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 12	Impuestos diferidos -- recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013
NIC 27 (revisada en el 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014
Modificaciones NIIF 7	Información a revelar -- Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones NIIF 9 / 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

### **3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2011. Hasta el año terminado en el 2010 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2010 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2011.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF. La fecha de transición es el 1 de enero de 2010. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

#### **3.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

Los estados financieros de la compañía no tuvieron impacto en la transición de las NIIF, que representen ajustes sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

### **4 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

#### **Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2011, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

#### **Impuesto a la renta**

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta.

Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

**3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Efectivo en caja y bancos	64.602	182.848	193.874
Banco Pichincha (Panamá) Depósito a 98 días plazo con vencimiento en marzo 30 de 2012 e interés del 2%	154.000	-	-
Banco Pichincha Depósito a 94 días plazo con vencimiento en marzo 30 de 2012 e interés del 5%	220.000	-	-
	<u>438.602</u>	<u>182.848</u>	<u>193.874</u>

**4 - INVERSIONES TEMPORALES**

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Banco Bolivariano (Panamá) Depósito a 361 plazo con vencimiento en diciembre de 2011 e interés del 4,25%	-	1.004.978	-
	<u>-</u>	<u>1.004.978</u>	<u>-</u>

Durante el año 2011 la compañía reconoció ingresos por intereses de \$64.693

**5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Clientes	45.781	72.315	76.306
Anticipos a proveedores	41.924	38.684	53.004
Otros	750	12.298	20.539
	<u>88.455</u>	<u>123.297</u>	<u>149.849</u>

**6 - INVENTARIOS**

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Obras Terminadas (1 y 2) Bodegas y locales comerciales	14.913.074	17.844.863	20.506.087
Parqueaderos y oficinas	1.450.366	1.555.800	1.851.826
Materiales	61.292	62.798	64.224
	<u>16.424.732</u>	<u>19.463.461</u>	<u>22.422.137</u>

(1) Las bodegas y locales comerciales constituyen el Parque Comercial "California 1y 2" ubicados en el kilómetro 12 de la vía a Daule, los parqueaderos y oficinas forman parte del Edificio Centropark, ubicado en las calles Clemente Ballen 205 y Pedro Carbo.

(2) Incluye costos financieros incurridos durante el desarrollo de las obras por el financiamiento obtenido para su construcción de \$3.268.214 (\$3.901.572 en 2010).

## 7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los movimientos fueron los siguientes:

	12-31-2010	Adiciones	Retiros	12-31-2011
Instalaciones	106.000	-	(106.000)	-
Muebles, enseres y equipos	91.102	-	(82.700)	8.402
Equipos de computación	26.955	2.200	(25.610)	3.545
Vehículos	54.695	-	(671)	54.024
Subtotal	278.752	2.200	(214.981)	65.971
Depreciación acumulada	(262.873)	(7.010)	206.116	(63.767)
TOTAL	15.879	(4.810)	(8.865)	2.204

	12-31-2009	Adiciones	12-31-2010
Instalaciones	106.000	-	106.000
Muebles, enseres y equipos	91.102	-	91.102
Equipos de computación	26.955	-	26.955
Vehículos	54.695	-	54.695
Subtotal	278.752	-	278.752
Depreciación acumulada	(255.466)	(7.407)	(262.873)
TOTAL	23.286	(7.407)	15.879

## 8 - OTROS ACTIVOS

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Depósitos en garantía	2.600	2.600	2.600
Cuentas por cobrar a compañía relacionada Frezilax S.A.	257.300	257.300	257.300
	259.900	259.900	259.900

## 9 - PRÉSTAMOS POR PAGAR

Al 30 de noviembre de 2011 fueron cancelados los préstamos del exterior otorgados por Yangana Investment Limited con interés del 13% y plazo de 12 meses renovables. Durante el año 2011 la compañía registró gastos de intereses por \$267.969 (\$683.381 en 2010).

## 10 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
Proveedores	9.162	26.957	9.137
Intereses por pagar	-	119.221	7.981
Aporte individual	-	506	681
Prestamo quirografario	-	103	255
Otras	-	-	84
	9.162	146.787	18.138

## 11 - IMPUESTOS

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2011	2010	2010
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto al valor agregado (3)	197.618	192.881	199.001
Impuesto a la renta corriente (4)	158.074	240.433	293.683
	<u>355.692</u>	<u>433.314</u>	<u>492.684</u>
Pasivos por impuestos corrientes			
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	22.102	3.220	3.608
Impuesto al valor agregado	13.953	4.265	6.071
	<u>36.055</u>	<u>7.485</u>	<u>9.679</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2011	2010	2010
Saldo al inicio del año	(240.433)	(293.683)	(193.615)
Anticipo pagado	(80.287)	(73.346)	(70.135)
Retenciones de terceros	(58.006)	(44.562)	(54.011)
Impuesto causado	124.848	171.156	24.078
Baja de retenciones no compensadas (Nota 20)	95.804	-	-
Saldo al final del año	<u>(158.074)</u>	<u>(240.433)</u>	<u>(293.683)</u>

Durante el año 2011 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

(3) Corresponde al crédito tributario generado en la compra de bienes y servicios.

(4) Corresponde a retenciones efectuados por clientes, las mismas que pueden ser compensadas con el impuesto a la renta causado de períodos futuros y hasta dentro de tres años contados desde la fecha de la declaración.

## 12 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2011	2010	2010
Aporte patronal	-	658	886
Décimo tercer y cuarto sueldo	-	-	2.456
Vacaciones	-	-	2.446
Participación a los trabajadores	-	119.868	16.996
	<u>-</u>	<u>120.526</u>	<u>22.784</u>

Los movimientos fueron los siguientes:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2011	2010	2010
Saldo al inicio del año	120.526	22.784	69.940
Provisión		191.854	52.208
Pagos	(120.526)	(94.112)	(99.364)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>120.526</u>	<u>22.784</u>

**13 - INGRESOS DIFERIDOS**

	<b>Diciembre 31,</b>		<b>Enero 1,</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
Bodegas y locales comerciales	15.894.664	15.820.298	16.232.379
Parqueaderos y oficinas	1.540.322	1.464.388	1.297.694
	<u>17.434.986</u>	<u>17.284.686</u>	<u>17.530.073</u>

**14 - PASIVO A LARGO PLAZO**

	<b>Diciembre 31,</b>		<b>Enero 1,</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
Depósito en garantía de clientes	70.046	74.108	60.516
Fondos de garantía, retenido a proveedores	-	8.157	10.499
Otros	-	-	280
	<u>70.046</u>	<u>82.265</u>	<u>71.295</u>

**15 - CAPITAL SUSCRITO**

Está representado por 275.000 acciones ordinarias de \$ 0.04 de valor nominal unitario.

**16 - RESERVA LEGAL**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**17 - RESULTADOS ACUMULADOS**

	<b>Diciembre 31,</b>		<b>Enero 1,</b>
	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
Utilidades acumuladas - distribuibles	(98.937)	610.655	142.054
Reserva de capital (5)	101.773	101.773	101.773
	<u>2.836</u>	<u>712.428</u>	<u>243.827</u>

(5) Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**18 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

	<b>VENTAS</b>		<b>COSTO DE VENTAS</b>	
	<b>2.011</b>	<b>2.010</b>	<b>2.011</b>	<b>2.010</b>
Bodegas	2.982.717	2.597.564	2.749.516	1.936.004
Locales comerciales	729.716	2.583.502	334.708	1.215.268
Parqueaderos	106.331	153.385	105.435	296.025
Materiales	12.500	13.000	1.506	1.427
	<u>3.831.264</u>	<u>5.347.451</u>	<u>3.191.165</u>	<u>3.448.724</u>

**19 - OTROS INGRESOS**

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Arrendamiento operativo	642.671	562.394
Otros contractuales	604.263	921.193
Intereses ganados	64.884	4.044
Varios	66.800	6.535
	<u>1.378.618</u>	<u>1.494.166</u>

**20 - DETALLE DE GASTOS POR NATURALEZA**

	Diciembre 31,	
	2011	2010
Gastos de personal	-	139.905
Honorarios profesionales	1.287.222	1.268.095
Mantenimiento de oficina y bodega	96.478	149.620
Impuestos y contribuciones	95.560	131.689
Depreciación	7.010	7.407
Baja de retenciones no compensadas	140.365	-
Otros	200.752	213.678
	<u>1.827.387</u>	<u>1.910.394</u>

**21 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo en los estados financieros

---