

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(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 188.437m² 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.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

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 3.

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 generales 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:

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 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.

2.7 Impuestos.

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

2.7.1 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 23% (24% en 2011) 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.

2.7.2 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.

2.8 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.

2.9 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Mobiliario y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja y bancos	202.288	64.602
Banco Pichincha (Panamá) Depósito a 98 días plazo con vencimiento en enero de 2013 e interés del 2,5% (2% en 2011)	154.839	154.000
Banco Pichincha Depósito a 94 días plazo con vencimiento en marzo de 2013 e interés del 6,9% (5% en 2011)	500.000	220.000
Banco Bolivariano Depósito con vencimiento en enero de 2013 e interés del 4%	750.000	
	<u>1.607.127</u>	<u>438.602</u>

5 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	6.275	45.781
Anticipos de dividendos	770.000	-
Anticipos a proveedores	34.055	41.924
Otros	608	750
	<u>810.938</u>	<u>88.455</u>

6 - INVENTARIOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obras Terminadas (1 y 2) Bodegas y locales comerciales	11.185.247	14.913.074
Parqueaderos y oficinas	791.643	1.450.366
Materiales	27.078	61.292
	<u>12.003.968</u>	<u>16.424.732</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 \$2.201.584 (\$3.268.214 en 2011).

7 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los movimientos fueron los siguientes:

	<u>12-31-2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2012</u>
Instalaciones	-	-	-
Muebles, enseres y equipos	8.402	-	8.402
Equipos de computación	3.545	-	3.545
Vehículos	54.024	-	54.024
Subtotal	65.971	-	65.971
Depreciación acumulada	(63.767)	(1.303)	(65.070)
TOTAL	<u>2.204</u>	<u>(1.303)</u>	<u>901</u>

	<u>1-1-2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>12-31-2011</u>
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	<u>15.879</u>	<u>(4.810)</u>	<u>(8.865)</u>	<u>2.204</u>

8 - OTROS ACTIVOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósitos en garantía	2.600	2.600
Cuentas por cobrar a compañía relacionada Frezilax S.A.	257.300	257.300
	<u>259.900</u>	<u>259.900</u>

9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores	13.699	9.162
Dividendos por pagar	231	-
	<u>13.930</u>	<u>9.162</u>

10 - IMPUESTOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado (3)	250.942	197.618
Impuesto a la renta corriente (4)	169.074	158.074
	<u>420.016</u>	<u>355.692</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	2.313	22.102
Impuesto al valor agregado	3.505	13.953
	<u>5.818</u>	<u>36.055</u>

10 - IMPUESTOS (continuación)

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	(158.074)	(240.433)
Anticipo pagado	(41.753)	(80.287)
Retenciones de terceros	(63.893)	(58.006)
Retenciones por dividendos anticipados	(230.000)	-
Impuesto causado	280.084	124.848
Baja de retenciones no compensadas (Nota 17)	44.563	95.804
Saldo al final del año	<u>(169.074)</u>	<u>(158.074)</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 periodos futuros y hasta dentro de tres años contados desde la fecha de la declaración.

11 - INGRESOS DIFERIDOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bodegas y locales comerciales	13.300.412	15.894.664
Parqueaderos y oficinas	837.246	1.540.322
	<u>14.137.658</u>	<u>17.434.986</u>

12 - PASIVO A LARGO PLAZO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósito en garantía de clientes	60.512	70.046

13 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 275.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

14 - 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.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2012	2011
Utilidades acumuladas - distribuibles	766.659	(98.937)
Reserva de capital (5)	101.773	101.773
	<u>868.432</u>	<u>2.836</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.

16 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2012	2011	2012	2011
Bodegas	3.892.672	2.982.717	3.173.505	2.749.516
Locales comerciales	723.800	729.716	587.824	334.708
Parqueaderos	545.000	106.331	658.722	105.435
Materiales	-	12.500	713	1.506
	<u>5.161.472</u>	<u>3.831.264</u>	<u>4.420.764</u>	<u>3.191.165</u>

17 - OTROS INGRESOS

	2012	2011
Arrendamiento operativo	600.828	642.671
Otros contractuales	1.240.292	604.263
Intereses ganados	37.034	64.884
Varios	332.924	66.800
	<u>2.211.078</u>	<u>1.378.618</u>

18 - DETALLE DE GASTOS POR NATURALEZA

	2012	2011
Honorarios profesionales	1.355.661	1.287.222
Mantenimiento de oficina y bodega	105.556	96.478
Impuestos y contribuciones	129.132	195.353
Depreciación	1.299	7.010
Baja de retenciones no compensadas	44.562	95.804
Otros	169.896	145.520
	<u>1.806.106</u>	<u>1.827.387</u>

19 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 20 de marzo de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.


 Sr. Thomas Thompson R
 Gerente General


 CPA. Malena Alvarado S.
 Contadora