

ACPLAN S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio Colconcorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
FAX: (593-4) 213 - 6358
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Acplan S.A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de ACPLAN S.A. al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de ACPLAN S.A. al 31 de diciembre del 2011, fueron auditados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, cuyo dictamen de fecha 5 de abril del 2012, contiene una opinión sin salvedades. Exclusivamente para fines de comparabilidad las cifras del año 2011 han sido ajustadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los 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 sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin 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 administración 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 de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación de ACPLAN S.A. al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Asunto de Énfasis

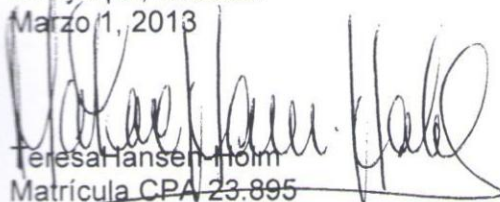
7. Los estados financieros de ACPLAN S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O. 498 del 31. XII. 2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. El impacto de la aplicación por primera vez de la norma es de (US\$355,447), Ver Nota 6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

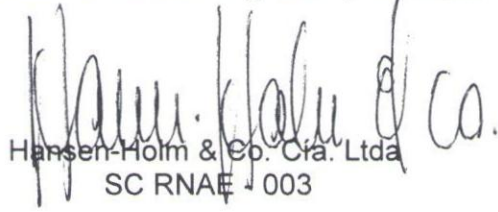
Los estados financieros adjuntos han considerado la Sección 29 Impuesto a las Ganancias, situación que genera un impuesto diferido activo y pasivo. A la fecha de este informe la Autoridad Tributaria no se ha pronunciado sobre el tratamiento de esta partida.

8. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$2,894 y US\$1,482,845 respectivamente, como se expone en la Notas 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO y 4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS, evidenciándose que las operaciones con Hotel Colón Guayaquil S.A. corresponden fundamentalmente a los ingresos percibidos.

Guayaquil, Ecuador

Marzo 1, 2013


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC RNAE 003

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

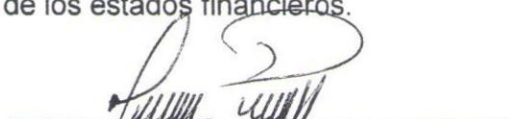
DICIEMBRE 31,2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		48,059	41,395
Compañías relacionadas	4	2,894	2,868
Cuentas por cobrar		6,241	25,211
Total activo corriente		57,194	69,474
Propiedades de inversión	3	1,762,517	1,762,517
Activos por impuestos diferidos		3,466	7,211
Total activos		1,823,177	1,839,202
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		3,369	12,116
Total pasivo corriente		3,369	12,116
Compañías relacionadas	4	1,482,845	1,482,845
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	6	800	800
Reserva legal	6	3,361	3,361
Resultado acumulados	6	332,802	340,080
Total patrimonio de los accionistas		336,963	344,241
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		1,823,177	1,839,202

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>INGRESOS</u>			
Arriendos	1	36,000	36,000
Otros		144	261
Total ingresos		<u>36,144</u>	<u>36,261</u>
 <u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Gastos generales y administración		<u>33,192</u>	<u>18,773</u>
Total costos y gastos		<u>33,192</u>	<u>18,773</u>
 Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		2,952	17,488
 Participación a trabajadores	5	(443)	0
Impuesto a la renta	5	<u>(9,787)</u>	<u>(11,480)</u>
 (Pérdida) utilidad neta del ejercicio		<u>(7,278)</u>	<u>6,008</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados			Total
			Resultados acumulados	NIIF	Resultados acumulados	
Saldo diciembre 31, 2010	800	3,361	0	17,393	17,393	21,554
Ajustes en la fecha de transición						
Saldo a diciembre 31, 2010 ajustados	800	3,361	340,069	17,393	340,069	340,069
Pago de dividendos						
Ajuste por baja de retenciones				(17,393)	(17,393)	(17,393)
Utilidad neta del ejercicio				(5,997)	(5,997)	(5,997)
Saldo diciembre 31, 2011	800	3,361	340,069	6,008	6,008	6,008
Ajustes durante el período de transición						
Saldo diciembre 31, 2011 ajustados	800	3,361	15,378	(15,378)	0	0
(Pérdida) neta del ejercicio						
Saldo diciembre 31, 2012	800	3,361	355,447	(15,367)	340,080	344,241
				(7,278)	(7,278)	(7,278)
	800	3,361	355,447	(22,645)	332,802	336,963

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Morice Dassum
Gerente General

Ing. Maria de Lourdes Padilla
Contadora

ACPLAN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

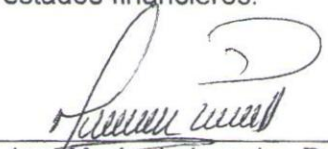
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(7,278)	6,008
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	10,230	11,480
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	12,902	36,274
Cuentas por pagar	(9,190)	(1,583)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>6,664</u>	<u>52,179</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Pago de dividendos	<u>0</u>	<u>(17,393)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>(17,393)</u>
Aumento neto de efectivo	6,664	34,786
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	41,395	6,609
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	48,059	41,395

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

ACPLAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La Compañía inició sus operaciones en el año 2002, siendo su actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Durante el año 2012, el 100% de los ingresos por arriendo corresponden al contrato de Arrendamiento mantenido con el Hotel Colón Guayaquil S.A., Ver Nota 7. COMPROMISO.

La Administración certifica que se han registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Propiedades de inversión

La propiedades de inversión incluye lotes de terreno y se presentan al valor razonable como costo atribuido.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio ha sido prestado y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la empresa.

3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2012 y el 2011, las propiedades incluyen lotes de terrenos ubicados en la ciudad de Guayaquil en la Ciudadela Nueva Kennedy por US\$ 1,762,517.

Estos terrenos se encuentran hipotecados a favor del Banco de Guayaquil para garantizar obligaciones de la Compañía Hotel Colón Guayaquil S.A.

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos por pagar con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Cuentas</u>	<u>Cuentas</u>	<u>Cuentas</u>	<u>Cuentas</u>
	<u>por cobrar</u>	<u>por pagar</u>	<u>por cobrar</u>	<u>por pagar</u>
Turin Associates Corp.	0	811,522	0	811,522
Hotel Colón Guayaquil S.A.	2,894	671,323	2,868	671,323
	<u>2,894</u>	<u>1,482,845</u>	<u>2,868</u>	<u>1,482,845</u>

Las obligaciones con relacionadas no generan interés y no tienen fecha de vencimiento.

5. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011: 24%). La conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	2,952	(3,159)
Participación a trabajadores	(443)	0
Gastos no deducibles	13,406	7,391
Base imponible	<u>15,915</u>	<u>4,232</u>
Impuesto causado	3,660	1,016
Impuesto mínimo	6,042	6,211
Impuesto a la renta diferido	3,745	5,269

6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital social de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así tenemos:

	<u>31/12/2011</u>	<u>1/1/2011</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	(11,206)	21,554
<u>Ajustes a la fecha de transición NEC a NIIF</u>		
Propiedades de inversión	379,590	379,590
Activo diferido	(52,001)	(52,001)
Activo por impuesto diferido	12,480	12,480
Total ajustes en la fecha de transición NEC a NIIF	340,069	340,069
Ajustes durante transición	15,378	0
Total patrimonio de acuerdo a NIIF 31 de diciembre 2011	<u>344,241</u>	<u>361,623</u>

7. COMPROMISO

Contrato de Arrendamiento

Con fecha 2 de enero del 2011, se firmó la renovación del contrato con el Hotel Colón Guayaquil S.A., mismo que tiene objeto el arrendamiento de 17 solares ubicados en la Urbanización Kennedy Norte. El plazo de duración de este contrato es de dos años contados a partir de la firma del mismo cuyo canon de arrendamiento es de US\$3,000 mensuales más IVA.

Al 31 de diciembre del 2012, los ingresos por arriendo ascendieron a US\$36,000.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 2 de enero del 2013, se firmó la renovación del contrato con el Hotel Colón Guayaquil S.A., mismo que tiene objeto el arrendamiento de 16 solares ubicados en la Urbanización Kennedy Norte. El plazo de duración de este contrato es de un año contado a partir de la firma del mismo cuyo canon de arrendamiento es de US\$3,150 mensuales más IVA.