

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía está constituida simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, desde el 7 de Junio del 2004, y tiene por objeto social a la adquisición, construcción, venta y/o permuta de toda clase de bienes inmuebles urbanos o rurales por cualquiera de los sistemas de propiedad.

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	2011	%	2010	%
(US Dólares)					
Patricio Rodríguez Veintimilla	Ecuatoriana	10,999.00	99.99	10,999.00	99.99
Oswaldo Espinosa Rubio	Ecuatoriana	1.00	0.01	1.00	0.01
TOTAL		10,800.00	100	10,800.00	100

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 7 de junio del 2004 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 2 de junio del 2004 bajo el Repertorio número 15764.

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es el cantón Machala, Ciudadela Ciudad Verde Km 2.5 vía Machala – Pasaje, Av. Paquisha.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011, se han incorporado con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2011. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de enero del 2010, preparado de acuerdo a las NIIF en vigencia al 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de enero del 2011 y 17 de febrero del 2010, respectivamente, y fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dichos años, las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

22. Hechos Ocurredos después del Periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de enero del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación

23. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 han sido emitidos el 31 de enero del 2012 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

20. Ingresos y Gastos Financieros

Los ingresos y gastos financieros fueron como sigue:

	2011	2010
Ingresos Financieros:		
Intereses en depósitos con entidades a crédito a corto plazo	203.10	820.95
Total Ingresos Financieros	203.10	820.95
Gastos Financieros:		
Intereses por sobregiros y préstamos bancarios	1,163.58	4,405.56
Intereses por emisión de obligaciones		
Otros gastos financieros	323.25	706.83
Total Gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado	1,486.83	5,112.39
GASTO FINANCIERO NETO	U.S.\$ 1,283.73	4,291.44

21. Utilidad por Acción

21.1. Utilidad Básica y Diluida por Acción

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción fueron los siguientes:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Utilidad del año	-	34.66
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	-	10,800
Utilidad o Pérdida básica y diluida por acción	-	0.0032

La compañía no ha emitido deuda convertible en acciones u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potenciales diluyentes de la utilidad por acción.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. Costos y Gastos por su naturaleza (continuación)

El detalle de gastos de depreciaciones y amortizaciones fue como sigue:

		2011	2010
Depreciación de propiedades, planta y equipo		47,085.95	77,249.65
TOTAL	U.S.\$	47,085.95	77,249.65

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

		2011	2010
Consumos de suministros	U.S.\$	409.71	10,067.77
Beneficios a los Empleados		7,930.78	49,300.98
Honorarios y servicios profesionales		450.00	71,667.48
Alicuotas Asoverde		-	4,000.00
Gastos de Movilización		2,616.00	6,388.00
Depreciaciones y amortizaciones		47,085.95	77,249.65
Mantenimiento y Reparaciones		269.94	18,110.03
Publicidad, propaganda y productos promocionales		-	6,783.30
Servicios básicos		136.31	2,100.45
Servicio de seguridad		90.00	360.00
IVA que se carga al gasto		3,766.78	27,152.79
Combustible y Lubricantes		-	197.69
Comisiones		-	13,226.41
Impuestos, Contribuciones y Otros		10,769.33	35,433.25
Pagos por otros servicios		1,486.83	-
TOTAL	U.S.\$	75,011.63	322,037.80

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

18. Costos y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

		2011	2010
Costo de Ventas	U.S.\$	-	2,330,159.30
Gastos de Ventas		1,486.83	13,226.41
Gastos de Administración		73,524.80	308,811.39
Gastos Financieros		-	5,112.39
TOTAL	U.S.\$	74,808.53	2,657,309.49

El detalle de gastos por beneficios a los empleados fueron como sigue:

		2011	2010
Sueldos y Salarios	U.S.\$	4,820.00	26,580.00
Beneficios Sociales		862.20	7,252.66
Aportes al IESS		991.68	4,870.95
Bonificaciones y Otros beneficios		1,256.90	10,597.37
TOTAL	U.S.\$	7,930.78	49,300.98

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

16.3. Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16.4. Utilidades Retenidas

Al 31 de diciembre del 2010, no se ha producido ningún ajuste sobre las utilidades retenidas.

17. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como siguen:

		2011	2010
Ingresos provenientes de la venta de bienes	U.S.\$	-	2,663,754.10
Ingresos provenientes de servicios		-	-
TOTAL	U.S.\$	-	2,663,754.10

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

16. Patrimonio

16.1. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2011, el capital social consiste de US\$ 10,800.00 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. El capital autorizado al 31 de diciembre del 2011 está representado por 10.800 acciones.

		Número de acciones	Capital en acciones
Saldo al 1 de Enero del 2010	U.S.\$	10,800	10,800.00
Aumento en Capital		-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2010		10,800	10,800.00
Aumento en Capital		-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	U.S.\$	10,800	10,800.00

16.2. Reservas

Reservas Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15.2. Impuesto a la Renta

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

		2011	2010
Pérdida / Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S.\$	- 74,808.53	7,265.56
Ajuste NIIF		-	1,943.33
		- 74,808.53	9,208.89
(-) Participación Trabajadores		-	1,381.33
(+) Gastos que no son deducibles fiscalmente		13,486.34	12,439.67
PERDIDA / UTILIDAD GRAVABLE		-61,322.24	20,267.23
Tasa de Impuesto		0.24	0.25
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	U.S.\$	-	5,066.81

Los registros contables de AKELAT S. A. no han sido fiscalizados. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Beneficios a Empleados Corto Plazo

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

		Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Vacaciones	Aporte IESS	Participación Trabajadores	Total
Saldos al 01-01-2010	U.S.\$	283.34	1,159.17	1,884.92	731.02	8,116.20	12,174.65
Provisiones		2,215.01	1,160.83	1,848.48	5,714.76	1,381.33	12,320.41
Pagos		2,346.68	1,920.00	1,131.75	6,096.03	8,116.20	19,610.66
Saldos al 31-12-2010		151.67	400.00	2,601.65	349.75	1,381.33	4,884.40
Provisiones		276.66	106.00	75.87	1,036.30	0.00	1,494.83
Pagos		53.33	506.00	173.33	1,386.05	0.00	2,118.71
Saldos al 31-12-2011	U.S.\$	375.00	0.00	2,504.19	0.00	0.00	4,260.52

15. Impuestos

15.1. Pasivos del Año Corriente

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

Pasivos por Impuestos Corrientes:		Impuesto a la Renta por Pagar	Impuesto al Valor Agregado	Retenciones de IVA	Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	Total
Saldo al 1-01-2010	U.S.\$	-	-	717.77	730.24	1,448.01
Débitos		-	-	19,578.58	8,555.25	28,133.83
Créditos		-	600.00	20,057.24	8,618.12	29,275.36
Saldo al 31-12-2010		-	600.00	1,196.43	793.11	2,589.54
Débitos		-	600.00	3,543.42	1,999.57	6,142.99
Créditos		-	-	2,346.99	1,521.01	3,868.00
Saldo al 31-12-2011	U.S.\$	-	-	-	314.55	314.55

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Anticipos de Clientes

El saldo de anticipos de cliente, al 31 de Diciembre, es el siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero
		2011	2010	2010
Anticipo-Devoluciones Pendientes		-	-	34,975.00
Anticipo de clientes (Manzanas)	U.S.\$	1,851,805.33	1,844,805.33	307,602.35
Anticipo de clientes - Locales Comerciales		11,000.00	11,000.00	11,000.00
Anticipo de clientes - Departamentos		125,900.00	35,000.00	21,000.00
TOTAL	U.S.\$	1,988,705.33	1,890,805.33	374,577.35

Se registran valores por concepto de anticipos y cobros totales por las villas que realizan los clientes a la cuenta de la compañía y que serán abonados a ingresos en el momento que se entreguen las villas a los clientes culminados los trámites legales de actas entrega y recepción.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Proveedores y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, los proveedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero
		2011	2010	2010
Centro de Diseños y Construcciones S. A.	U.S.\$	980,267.08	980,267.08	980,267.08
Constructora Patridasa S. A.		560,648.60	560,648.60	560,648.60
Constuluz S. A.		134,000.00	-	-
Decohogar S. A.		25,628.06	25,628.06	25,628.06
Ecuasconductos Cía. Ltda.		68,611.79	68,611.79	68,611.79
Newscorp S. A.		20,168.18	20,085.81	20,085.81
Ryc S. A.		20,053.10	20,053.10	20,053.10
Otras Cuentas por Pagar		94,338.66	32,536.58	3,920,388.16
TOTAL	U.S.\$	1,903,715.47	1,707,831.02	5,595,682.60

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de 30, 45 y 60 días que no devengan interés.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

II. Otros activos

Al 31 de Diciembre, los otros activos consistían de lo siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero
		2011	2010	2010
Anticipos a proveedores	a)	U.S.\$ 1,689,298.60	1,497,437.98	2,999,729.47
Terreno Ciudad Verde	b)	68,062.94	68,062.94	147,793.33
Otros activos	c)	800,743.85	800,743.85	801,808.02
Gastos diferidos	d)	479,813.69	479,813.69	690,114.21
TOTAL		U.S.\$ 3,037,919.08	2,846,058.31	4,639,445.03

a) Anticipos entregados a proveedores con factura s por bienes o servicios y serán enviados a l costo posteriormente a medida que las villas se vayan terminando.

b) Terrenos sobre los cuales se construyen las villas y serán cargados al costo cuando se efectúe la entrega de las villas.

c) Costos financieros del proyecto contemplados en los contratos que igualmente serán cargados al costo de venta de la obra.

d) Anticipos entregados a Constructores que se cargarán al costo total del proyecto.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10.1. Propiedades, Planta y Equipos (continuación)

Las propiedades, planta y equipos consistían de lo siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero
		2011	2010	2010
Costo		395,257.86	395,257.86	394,902.86
Depreciación Acumulada		361,237.43	314,151.48	236,901.83
TOTAL	U.S.\$	34,020.43	81,106.38	158,001.03

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo	Muebles y enseres	Equipos de Oficina	Equipos y Maquinaria	Equipos de Computo	Vehículos	Instalaciones	TOTAL
Saldo al 1 de Ene del 2010	4,328.80	1,415.64	337,616.30	22,469.12	27,255.00	1,818.00	394,902.86
Revaluaciones	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	355.00	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2010	4,328.80	1,415.64	337,616.30	22,824.12	27,255.00	1,818.00	395,257.86
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2011	4,328.80	1,415.64	337,616.30	22,824.12	27,255.00	1,818.00	395,257.86
Depreciaciones Acumuladas							
Saldo al 1 de Ene del 2010	1,021.35	578.00	207,551.72	16,361.92	9,993.50	1,395.34	236,901.83
Gastos por Depreciación	432.60	141.72	66,837.25	4,023.48	5,451.00	363.60	77,249.75
Saldo al 31 de Dic 2010	1,453.95	719.72	274,388.97	20,385.40	15,444.50	1,758.94	314,151.48
Gastos por Depreciación	432.60	141.72	38,722.60	2,278.97	5,451.00	59.06	47,085.95
Saldo al 31 de Dic 2011	1,886.55	861.44	313,111.57	22,664.37	20,895.50	1,818.00	361,237.43

Muebles y enseres, equipos de oficina, se deprecian en 10 años, equipos y maquinarias e instalaciones en 5 años, y equipos de computación en 3 años y vehículos en 5 años, bajo el método de línea recta.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Compañías Relacionadas

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas al 31 de Diciembre son como sigue:

		31 de diciembre 2011	2010	1 de enero 2010
Accionistas		217,400.00	121,600.00	556,500.00
TOTAL	U.S.\$	217,400.00	121,600.00	556,500.00

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas representan principalmente pagos efectuados por su cuenta, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no generan interés.

9. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

		31 de diciembre 2011	2010	1 de enero 2010
Anticipo de Impuesto a la Renta a)		255,552.71	227,243.89	152,216.06
Retención en la Fuente del año b)		-	181.63	-
Retenciones de años anteriores b)		285.15	103.52	206.71
TOTAL	U.S.\$	255,837.86	227,529.04	152,422.77

a) Corresponde a pago de anticipo de impuestos a la renta del 2011 y 2010, saldo a favor de la compañía.

b) Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal del 2010.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Clientes y Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre, un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras de las cuentas por cobrar, es como sigue:

		31 de diciembre		1 de enero
		2011	2010	2010
Clientes	U.S.\$	-	35,000.00	-
Provisión de Cuentas Incobrables		-	-	-
Clientes - NETO		-	35,000.00	-
Anticipo a Proveedores		533,190.00	557,352.75	5,813.61
Otras Cuentas por cobrar		4,438.16	6,532.29	6,191.79
Empleados		70.00	137.17	1,700.00
TOTAL		537,698.16	599,022.21	13,705.40

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de viviendas con plazo de hasta 90 días. Las casas son construidas posteriormente a que el banco acepta conceder el crédito a favor del cliente y se realiza el correspondiente depósito inicial en las cuentas de la empresa, para comenzar la construcción de la vivienda.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5.4. Beneficios a Empleados (continuación)

Todos los supuestos son revisados en cada fecha del estado de situación financiera. En la determinación de la tasa de descuento se consideran las tasas de interés promedio de los bonos de gobierno publicado por el Banco Central del Ecuador. La tasa de mortalidad se basa en las tablas de mortalidad del país, de disponibilidad pública.

El futuro aumento de los sueldos y las pensiones se basan en los aumentos previstos para el futuro de las tasas de inflación para el país. Más detalle de las hipótesis utilizadas se describe en la Nota 17.2.

6. Efectivo y equivalentes de Efectivo

Caja y banco e inversiones temporales como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera. El detalle es el siguiente:

		31 de diciembre 2011	2010	1 de enero 2010
Caja	U.S.\$	246,54	1,046,54	1,011,52
<u>Bancos:</u>				
Nacional		18,697.10	8,455.28	212,553.22
Extranjero		1,623.98	2,548.34	130,682.03
SUB-TOTAL	U.S.\$	20,567.62	12,050.16	344,246.77
 Inversiones Temporales		-	-	400,000.00
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFETIVO		20,567.62	12,050.16	744,246.77

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5.1. 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5.2. Vida Útil de Propiedades, Planta y Equipos

Como se describe en la Nota 2.6.3, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada período anual. La determinación de las vidas útiles requiere estimaciones respecto al desarrollo tecnológico esperado y los usos alternativos de los activos. La presunción respecto al marco tecnológico y su desarrollo futuro implica un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios tecnológicos son difíciles de prever.

5.3. Beneficios a Empleados

El costo de beneficios definidos por planes de jubilación patronal y bonificación por desahucio, así como el valor actual de la obligación se determina mediante evaluaciones actuariales. La evaluación actuarial implica hacer suposiciones acerca de los tipos de descuento, los futuros aumentos salariales, la tasa de mortalidad y los futuros aumentos de pensiones.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4.2.2. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero que aún no están en Vigencia (continuación)

Norma o Interpretación	Título	Obligación a partir de:
Enmienda a la NIIF 7	Revelaciones - transferencias de activos financieros	1 de julio del 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro Resultado Integral	1 de julio del 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	1 de enero del 2012
NIC 19 (revisada en 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013

La compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el periodo en que se apliquen por primera vez.

5. Estimaciones y Juicios Contables Importantes

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la experiencia histórica y mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables importantes que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4.1.2. Conciliación del estado de resultados integrales

Conceptos	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
Utilidad neta según NEC		1,977.99
Ajuste de Ingresos		120.00
Ajuste de Gastos		- 2,063.33
Efecto de la transición a las NIIF		- 1,943.33
Utilidad neta según NIIF		34.66

4.2. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas

4.2.1. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia

Norma o Interpretación	Título	Obligación a partir de:
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de enero del 2011
NIC 24 (Revisada en el 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	1 de enero del 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	1 de febrero del 2011
Enmiendas a la CINIIF 13	Programa de fidelización de clientes	1 de enero del 2011
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	1 de enero del 2011

La compañía considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, antes mencionadas, no han tenido un efecto material sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

4.2.2. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero que aún no están en Vigencia

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4.1. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados por la Compañía con los siguientes detalles:

- ❖ Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010.
- ❖ Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010.

4.1.1. Conciliación del patrimonio

Conceptos	Nota	31 de diciembre del 2010	1 de enero del 2010
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC		65,943.62	63,182.87
<u>Ajustes por la conversión a NIIF</u>			
Ajuste en Cuentas por Cobrar		- 2,668.07	- 2,668.07
Ajuste en Otros Activos		- 46,083.64	- 46,083.64
Ajuste en Cuentas por Pagar		193,328.34	193,328.34
Ajuste en Anticipo de Clientes		72,678.89	72,678.89
<u>Ajuste en resultado al final de la transición</u>			
Ingresos		120.00	-
Gastos		- 2,063.33	-
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2010		215,312.19	217,255.52
 Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		 281,255.81	 280,438.39

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad que se encontraban en vigencia al momento de preparar los estados financieros correspondientes al año 2010:

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

De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

a) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Las siguientes exenciones a la aplicación retroactiva fueron utilizadas por la Compañía:

Valor razonable o revalorización como costo atribuido

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para la gran parte de sus terrenos, edificios y maquinarios y equipos a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados.

Al resto de los activos fijos se les asignó como costo atribuido el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2011, fue de 5.41 %, el porcentaje de inflación anual y la tasa de desempleo de 5,07%

AÑO TERMINADO <u>dic-31</u>	PORCENTAJE <u>INFLACIÓN</u>	TASA DE <u>DESEMPLEO</u>
2011	5.41	5.07
2010	3.30	6.10
2009	3.71	7.90
2008	8.83	7.50
2007	2.32	6.34
2006	2.87	9.00

4. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007, pertenecientes al segundo grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de AKELAT S.A. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.14.1. Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ❖ La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- ❖ La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- ❖ El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- ❖ Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- ❖ Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.15. Costos y Gastos

Los costos y 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. (Nota 18, 19 y 20)

2.16. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.10. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido. (Nota 15)

2.12.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.13. Beneficios a Empleados

2.13.1. Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga. (Nota 14)

2.14. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias y los gastos relacionados con una misma transacción o evento, se reconocerán de forma simultánea; este proceso se denomina habitualmente con el nombre de correlación de gastos con ingresos. Los gastos, junto con las garantías y otros costos a incurrir tras la entrega de los bienes, podrán ser medidos con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias hayan sido cumplidas, NIC 18, párrafo 19.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.7. Activos Intangibles

Las licencias de programa de computación y patentes adquirido de forma separada están registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor.

Los activos intangibles son de vida útil finita. La amortización de los activos intangibles se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.8. Anticipo de Clientes

Son valores anticipados de clientes por cuotas de reserva, cuotas de entrada, de villas que están en la etapa inicial de su construcción y se irán reconociendo al ingreso en el momento de la culminación de los trámites legales mediante la entrega del acta y recepción del bien.

Cuando los ingresos por actividades ordinarias no pueden reconocerse, cuando los gastos correlacionados no pueden ser medidos con fiabilidad, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de bienes, se registrará como un Pasivo (Anticipo de Clientes), NIC 18 párrafo 19.

2.9. Proveedores y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. (Nota 14)

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.6.3. Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto.

Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Método de depreciación y vidas útiles (continuación)

A continuación se presentan los principales elementos de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Porcentaje anual</u>	<u>En años</u>
Instalaciones	10 %	10 años
Maquinarias y equipos	10 %	10 años
Muebles y enseres	10 %	10 años
Equipos de computación	33.33%	3 años
Vehículos	20%	5 años

2.6.4. Venta o retiro de propiedades, planta y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.5. Propiedades, Planta y Equipos

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años o más, que representan un beneficio económico futuro y cuyo valor individual es mayor a U.S.\$ 200,00.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento (continuación)

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no han activado los costos de financiación.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

2.6.2. Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos están registradas al costo menos la depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro del valor, en caso de producirse. Los terrenos y edificios se miden inicialmente a su costo histórico y su reconocimiento posterior se lo mide por su costo revaluado.

Los gastos por reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.4. Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo 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 y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero.

2.4.1. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todo los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la compañía no constituyó una provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales.

2.4.2. Cuentas por Cobrar Relacionadas

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros.

- a) Una persona o familiar cercano a esa persona, está relacionada con una entidad que informa si esa persona:
 - i) Ejerce control o control conjunto sobre la entidad que informa.
 - ii) Ejerce influencia significativa sobre la entidad que informa.
 - iii) Es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa.

AKELAT S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de AKELAT S.A. al 31 de diciembre del 2011, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 5.

2.3. Efectivo y equivalente de Efectivo

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales e internacionales, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad. (Nota 6)

2.4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

La compañía tiene como actividad la construcción de viviendas, se diseñaron previo a la entrega por parte de los clientes del 50% del valor de la vivienda y por la diferencia se otorga un crédito de 90 días.