

Supervip S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Resultado Integral.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Supervip S.A.

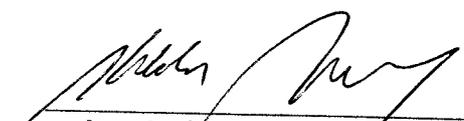
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	No tas	Al 31 de diciembre de		Al 1 de
		2012	2011	enero de 2011
Activos			(Revisado Nota 3)	(Revisado Nota 3)
Activos corrientes:				
Efectivo	5	26,191	30,214	12,117
Cuentas por cobrar, neto	6	114,334	101,153	59,049
Impuestos corrientes	7	348	2,502	1,532
Total activos corrientes		<u>140,873</u>	<u>133,869</u>	<u>72,698</u>
Propiedades y equipos	8	80,867	80,867	80,867
Otros activos		-	26,526	26,526
Total activos		<u>221,740</u>	<u>241,262</u>	<u>180,091</u>
Pasivos				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	9	124,097	150,153	67,722
Impuestos corrientes		-	2,594	67
Pasivos acumulados		-	-	-
Total pasivos corrientes		<u>124,097</u>	<u>152,747</u>	<u>99,789</u>
Pasivos a largo plazo		-	-	-
Patrimonio de socios:				
Capital pagado	10	1,000	1,000	1,000
Reserva legal		-	-	-
Otras reservas		73,517	73,517	73,517
Ganancias acumuladas		23,126	13,998	5,785
Total patrimonio de socios		<u>97,143</u>	<u>88,515</u>	<u>80,302</u>
Total pasivos y patrimonio de socios		<u>221,740</u>	<u>241,262</u>	<u>180,091</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ing. Javier Avilés Castro
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora

Supervip S.A.

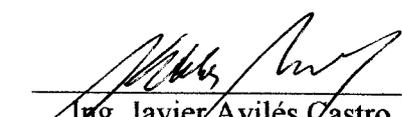
Estado de Resultado Integral

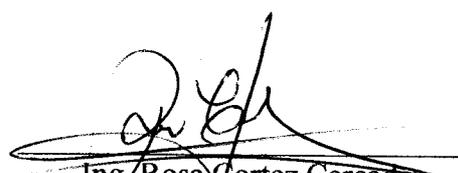
Año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2012</u>	<u>2011</u>
			(Nota 3)
Ingresos de actividades ordinarias		14,653	11,765
Costo de ventas		-	-
Margen bruto		<u>14,653</u>	<u>-</u>
Gastos de administración y ventas		1,001	917
Comisiones y gastos bancarios		12	41
Participación de trabajadores		-	-
Utilidad antes de impuestos		<u>13,640</u>	<u>10,807</u>
Impuestos a las ganancias		(3,137)	(2,594)
Utilidad del año		<u>10,503</u>	<u>8,213</u>
Otros resultados integrales:			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>10,503</u>	<u>8,213</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ing. Javier Avilés Castro
Representante Legal

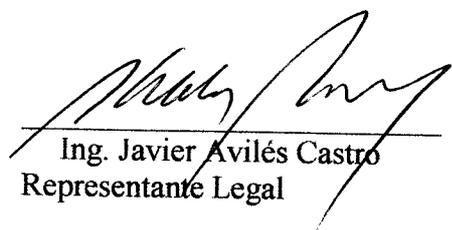

Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora

Supervip S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Otras reservas	Ganancias acumuladas
Saldos a Enero 1, 2011	1,000	73,517	5,785
Resultado integral 2011			8,213
Saldos a Diciembre 31, 2011	1,000	73,517	13,998
Resultado integral 2012			10,503
Ajustes y regularizaciones			1,762
Saldos a Diciembre 31, 2012	1,000	73,517	26,263

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ing. Javier Avilés Castro
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora

Supervip S.A.

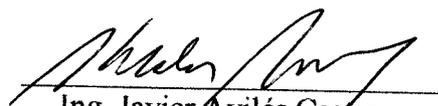
Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	13,472	14,161
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,452)	(1,995)
Impuesto a la renta	<u>(3,137)</u>	=
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>8,883</u>	<u>12,166</u>
Actividades de Inversión:		
Cuentas por cobrar	<u>(12,000)</u>	<u>(44,500)</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(12,000)</u>	<u>(44,500)</u>
Actividades de Financiación:		
Relacionadas	<u>(906)</u>	<u>50,431</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiación	<u>(906)</u>	<u>50,431</u>
Variación neta en efectivo	(4,023)	18,097
Efectivo al inicio del año	<u>30,214</u>	<u>12,117</u>
Efectivo al final del año	<u>26,191</u>	<u>30,214</u>
Conciliación del resultado neto integral del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Resultado integral neto del año	10,503	8,213
Depreciaciones y provisiones	-	2,594
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas por cobrar a clientes	(1,181)	2,396
Impuestos corrientes activos	2,155	(970)
Impuestos corrientes pasivos	<u>(2,594)</u>	<u>(67)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>8,883</u>	<u>12,166</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Ing. Javier Avilés Castro
Representante Legal


Ing. Rosa Cortez Cercado
Contadora

Supervip S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de Diciembre 2012

1. Actividad

La compañía fue constituida en julio del 2004 y está dedicada a actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

- a) Los estados financieros NIIF a diciembre 31, 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados para uso de la administración como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- b) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos en enero 2012 y 2011 respectivamente, fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la "NIIF 1 Adopción por Primera Vez" en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- c) Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fecha de transición, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

2.5 Activo fijo

Incluye terreno, el cual se registra al costo revalorizado. El costo comprende su precio de adquisición más la revalorización efectuada de acuerdo con el valor del avalúo municipal. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.6 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

2.8 Impuestos

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2012, la tasa fiscal del 23% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconocerá sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

2.9 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

2.10 Reconocimiento de ingresos por venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.11 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen o incurren.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.13 Normas emitidas no efectivas

Enmienda a NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos, recuperación de activos Subyacentes	Enero 1, 2013
Revisión NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración de la compañía no está en capacidad de determinar el impacto sobre los estados financieros hasta que estos aspectos sean considerados como obligatorios para Pymes.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las normas internacionales de información financiera NIIF en Ecuador y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control a partir de 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con Resolución No. ADM 08199 del 3 de Julio del 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se estableció un cronograma para la implementación. Según este cronograma, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

En concordancia con esta Resolución, la Compañía preparo, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF Pymes. De acuerdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

Según la Sección 35 de las NIIF, las estimaciones de la Compañía realizadas, en la fecha de la transición, deben ser coherentes con las estimaciones hechas a la misma fecha, según los principios locales, a menos que exista evidencia objetiva de errores en dichas estimaciones.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

La compañía ha considerado el costo depreciado con principios locales como costo atribuido a la fecha de transición, el mismo que es comparable con su costo menos amortización según NIIF.

Conciliación entre NIIF Pymes y principios locales (NEC)

No se identificaron ajustes con efectos tanto al patrimonio neto al 1 de enero del 2011 como al resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos administrativos y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

4. Estimaciones y Juicios Contables

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

Deterioro de activos. A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2012 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Vida útil de propiedades, planta y equipos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La Administración determino que la vida útil de sus activos fijos no debe ser modificada.

5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2011, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

6. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero de</u>
		(Nota 3)	2011
			(Nota 3)
Clientes	-	-	-
Anticipos a proveedores	109,257	97,257	52,757
Otras cuentas por cobrar	5,077	3,896	6,292
	<u>114,334</u>	<u>101,153</u>	<u>59,049</u>
Menos- Estimación para cuentas incobrables	-	-	-
	<u>114,314</u>	<u>101,153</u>	<u>59,049</u>

Anticipos a proveedores representan valores entregados para futuras compras de bienes y servicios

7. Impuestos Corrientes

Los activos por impuestos corrientes están representados como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>de 2011</u>
		(Nota 3)	(Nota 3)
Retenciones en la fuente de IR	286	2,441	1,532
Crédito tributario de iva	62	62	-
	<u>348</u>	<u>2,503</u>	<u>1,532</u>

8. Activo Fijo

El activo fijo representa el valor de un terreno propiedad de la compañía

9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre de		1 de enero
	2012	2011	de 2011
Anticipos recibidos de clientes	35,925	62,451	62,451
Relacionada	88,172	87,702	37,271
	<u>124,097</u>	<u>150,153</u>	<u>99,722</u>

Al 31 de diciembre del 2012 las cuentas por pagar a relacionada Constructora Covigon S.A. no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses.

10. Patrimonio

Capital pagado. Está representado por 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

Otras reservas. Representa incrementos patrimoniales producto de principalmente de revalorizaciones, . Estas reservas no están disponibles para el pago de dividendo pero si para aumentos de capital.

11. Impuestos

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2012	2011
Utilidad antes de impuesto (liquida)	13,640	10,807
Mas gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	13,640	10,807
Tasa de impuesto	23%	24%
Provisión para impuesto a la renta corriente	<u>3,137</u>	<u>2,594</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2009 están cerradas para revisión por las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2010 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones.

Incentivos tributarios del Código Orgánico de la Producción. Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

Incentivos tributarios de la Ley de Fomento Ambiental. El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

12. Transacciones con Parte Relacionada

Durante el año 2012, la compañía ha celebrado transacciones con partes relacionadas, vinculantes con resultados.

13. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 28 de Febrero del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 05 de Marzo del 2013.