

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 1. Información General

La Compañía WILENY S.A., es Sociedad Anónima, constituida el 02 de junio de 2005 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita el 09 de mayo del 2005 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil anotada en el Repertorio bajo el número 18729.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil en la dirección Urb. Santa Leonor Mz. 2 Solar 7-A, atrás de la empresa TRAMACO

La actividad principal la Construcción de Viviendas y edificios Unifamiliares desarrollando sus actividades principalmente en la provincia del Guayas.

Sus accionistas son: compañía de Servicios de Administración de Bienes DIBIENS propietaria del 50% de acciones, y Milton De La Cadena de nacionalidad ecuatoriana con el 50 % de acciones.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía contratado ( 205 ) empleados en relación de dependencia y debido a la naturaleza del sector de la construcción, estos colaboradores son rotativos, y al 2011 contrato ( 6 ) empleados en relación de dependencia y servicios profesionales (2) empleados.

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

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<b><u>31 de Diciembre:</u></b>	<b><u>Índice de Inflación Anual</u></b>
2012	4,16%
2011	5,41%
2010	3.3%
2009	4.3%

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables**

#### **2.1. Bases de Presentación**

Los estados financieros de la Compañía comprenden 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 11 de marzo del 2011 y 19 de marzo 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 31 de diciembre del 2009. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

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 2012, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012.

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre del 2011, 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 2012.

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 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### **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 contable de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF- PYMES) 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 WILENY S.A., al 31 de diciembre del 2012, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **2.2. Bases de Preparación (continuación)**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF - PYMES 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 3*.

### **2.2. 1. CLASIFICACION DE LAS COMPAÑIAS EN EL ECUADOR**

#### **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2012 año de adopción de las NIIF para las PYMES.

- Resolución No. SC.INPA.UA.G-10.005 de 2010.11.05, R.O. No. 335 de 2010.12.07, se estableció la siguiente clasificación de compañías en el país: Micro, Pequeñas, Medianas y Grandes empresas.
- Aplican la NIIF para las PYMES, aquellas compañías que en base a su estado de situación financiera cerrado al 31 de diciembre del ejercicio económico anterior (periodo de transición), cumplan las siguientes condiciones:
  - Activos totales, inferiores a US \$ 4,000,000
  - Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales hasta US \$ 5,000,000
  - Tengan menos de 200 trabajadores (Personal ocupado). Promedio anual ponderado.

#### **Base de Medición**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

#### **Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **Instrumentos Financieros**

#### **2.2.1. 1. Activos Financieros**

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros 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.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

#### **Instrumentos Financieros (continuación)**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Activos financieros, incluyen un certificado de inversión en un banco local, es de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por ventas de inventarios para el sector Inmobiliario, que se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### 2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad son presentados como activos corrientes en el estado de situación financiera. Y los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### 2.4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura correspondiente a los estados de pago por grado de avance de la obra, en el caso inmobiliario se reconoce la cuenta por cobrar de cliente cuando se escritura y se ha transferido el riesgo del bien,

Para el caso que el valor del bien vendido no sea cubierto en su totalidad por la Institución Financiera, la compañía otorgará el **Crédito directo** al cliente por este saldo por cobrar aproximadamente del 15% del Contrato de Compra/Venta, con una tasa de interés regulada por el Banco Central con un plazo máximo de 24 meses.

La Sociedad ha constituido provisión de riesgo crédito en base al análisis de riesgo de incobrabilidad de las cuentas y documentos por cobrar; el cálculo de la estimación de pérdida por deterioro se determina teniendo en consideración factores de antigüedad, el que alcanza a un 100% en las deudas superiores a 360 días.

No obstante, se estiman pérdidas por deterioro con anterioridad (antes de los 360 días), a clientes que, atendida la información financiera de los mismos o las regularizaciones de los mercados en que actúan o cualquier otro antecedente, evidencien alguna señal de deterioro. A todos éstos se efectúa un análisis individual y seguimiento caso a caso. A la fecha de cierre no existe evidencia de deterioro sobre esta clase de activos.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales no se descuentan. La Sociedad ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, en consideración a que los saldos de créditos y cuentas por cobrar son en su totalidad clasificados como corrientes, con deudas menores a 360 días.

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 ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

El periodo de crédito directo sobre la venta de inmuebles es de 24 meses.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

#### **2.5. Inventarios**

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, se presentan clasificadas en el rubro Inventarios. Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

La valorización de los inventarios al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, **no exceden de su valor neto de realización. NIC 2 p4,6**

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **Clase de Inventario Corriente:**

Terrenos futuros proyectos  
Inventario de materiales de construcción  
Obras en Construcción / Proceso  
Propiedades para la Venta

### **Clase de Inventario No Corriente:**

Terrenos futuros proyectos  
Obras en Construcción / Proceso

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

## **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados.

Las Obras en ejecución que no se espera que estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican como otros.

### **2.6. Propiedades, plantas y equipos**

Los activos de propiedades, plantas y equipos se encuentran valorizados a costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y si aplica, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los años de vida útiles estimados, se resumen de la siguiente manera:

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

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Equipos de computación	3	5
Muebles y enseres	5	10

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de amortización utilizados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

Cabe señalar que no han sido capitalizados intereses en este rubro, ya que el activo fijo no ha sido adquirido a través de financiamiento externo.

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados,

como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipos es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surja de la baja del activo, es incluido en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

Debido a la naturaleza de las obras y proyectos que se construyen en la compañía y dado que no existen obligaciones contractuales u otra exigencia constructiva como las mencionadas por las NIIF, el concepto de costos de desmantelamiento no es aplicable a la fecha de los presentes estados financieros.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen activos fijos de importancia temporalmente fuera de servicio o totalmente depreciados.

- f) Deterioro del valor de activos
  - i) Deterioro del valor de los activos corrientes

En cada cierre anual se evalúa en forma objetiva si existe evidencia de deterioro en activos corrientes. Un activo corriente se encuentra deteriorado si existe evidencia que han tenido efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo evaluado. Una pérdida por deterioro en relación con este activo se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor justo.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas con cargo en resultados integrales si el valor libro es mayor al valor justo y sólo será reversada si existe evidencia fundada que el valor libro no excede del valor justo del activo evaluado.

### ii) Deterioro del valor de activos no corrientes

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Sociedad y sus filiales estiman el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro de valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Sociedad y sus filiales realizan una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

## **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

### **2.7. Propiedades de Inversión**

Los terrenos por los cuales no existe un plan de desarrollo en el mediano plazo y que se mantienen con el propósito de obtener plusvalía. Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. En forma posterior al reconocimiento inicial las propiedades de inversión se valorizan al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro que hayan experimentado

### **2.8. Contrato de Construcción**

La Sociedad reconoce los costos de los contratos de construcción en el momento que se incurren. Forman parte del costo del contrato los costos directos, costos indirectos relacionados a dicho contrato como seguros y costos financieros relacionados al contrato. Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de realización del contrato.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el trabajo llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos sólo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados. Los anticipos de obras de construcción son registrados en el rubro Otros pasivos no financieros corrientes y fluctúan entre un 6 % y un 10 % del contrato.

Las estimaciones de ingresos y costos son revisadas y actualizadas de acuerdo a los grados de avance real con que se ha desarrollado la obra.

El concepto multas se incorpora como un mayor costo de obra una vez que se tenga la confirmación de la ejecución de tales multas por parte del mandante.

## **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

### **2.9. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

#### **Pasivos Financieros**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

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 pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la siguiente manera:

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

- Obligaciones con Instituciones Financiera a corto y largo plazo, incluyen operaciones de financiamiento a una tasa de interés razonable y tiempo convenidos en relación a la operación del giro del negocio.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

### **2.9.1. Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

## **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

### **2.9.2. Pasivos financieros medidos al costo amortizado**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

### **2.9.3. Baja en cuentas de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

### **2.9.4. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros distintos a los instrumentos derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

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 reconoce 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 pre-acordados.

Los acreedores 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.

### **2.9.5. Provisiones**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de dichas estimaciones. Las provisiones registradas al cierre de los presentes estados financieros corresponden a provisiones por juicios en contra de la sociedad y se presentan a valor neto descontado aquellas provisiones de largo plazo como las garantías por servicios de post-venta.

## **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (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. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

#### **2.10.1. Impuesto corriente**

El cargo impuesto a la renta corriente se calcula sobre la base de las leyes tributarias promulgadas en el Ecuador, a la fecha del presente estado de situación financiera. La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en la que las leyes tributarias son objeto de interpretación. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **2.11. Beneficios a Empleados**

#### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos**

##### **Jubilación Patronal – Beneficio Post Empleo**

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

#### **Bonificación por Desahucio – Beneficios por Terminación**

De acuerdo con el código de trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y los costos del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **Beneficios a Empleados a Corto Plazo**

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

#### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)**

##### **Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación**

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

##### **2.11.2. 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. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### **Déficit Acumulado**

##### *Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF para las PYMES*

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañía, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre del 2011, el saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, solo podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico incluido, si los hubiere.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **2.113. Instrumentos de patrimonio**

#### **Instrumentos de Patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

#### **2.12. Otros pasivos financieros**

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

#### **2.13. Pasivo Diferido- Anticipo de clientes**

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

#### **2.14. Otros Resultados Integrales**

Otros resultados integrales representas partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no ha habido otros resultados integrales.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 2.15. Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

### 2.16. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas

#### 2.16.1 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia

<b>Norma o Interpretación</b>	<b>Título</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>
Enmienda a la NIIF 7	Revelaciones – transferencias de activos financieros	1 de julio de 2011
Enmienda a la NIC 12	Impuestos diferidos- Recuperación de activos subyacentes	1 de enero del 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, antes mencionadas, no han tenido un efecto material sobre la posición financiera de la compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

#### 2.16.2 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero 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:

<b>Norma o Interpretación</b>	<b>Título</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>
Enmienda a la NIIF 1	Aplicación repetida de la NIIF 1, costos por prestamos	1 de enero del 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdo de negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 1	Clarificación de los requerimientos sobre información comparativa	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 16	Propiedades, planta y equipos, clasificación del equipo auxiliar	1 de enero del 2013

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (revisada en el 2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 32	Presentación - efecto fiscal de la distribución a los tenedores de instrumentos de patrimonio	1 de enero del 2013
Enmienda a la NIC 34	Información financiera intermedia e información segmentada para los activos y pasivos totales	1 de enero del 2013
CINIIF 20	Costos de remoción en la fase de producción de una mina de superficie	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 período en que se apliquen por primera vez.

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

De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías del 20 de noviembre del 2008, todas las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercados de Valores, así como todas las compañías que ejerzan actividades de auditoría externa, deberán presentar sus estados financieros del período que se inicie a partir del 1 de enero del 2010 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Conforme a la aplicación de esta Resolución, la Compañía adoptó la presentación de sus estados financieros del año 2010 de acuerdo con las NIIF con el propósito de presentar los estados financieros individuales.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2009, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). A partir del 1 de enero del 2010, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con NIIF.

Por lo antes expuesto, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 31 de diciembre del 2012.

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 2009:

- 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.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

La exención adoptada por la Compañía en la fecha de transición a las NIIF en relación con las exenciones permitidas a la aplicación retroactiva de las NIIF es la siguiente:

Las notas exploratorias brindan una descripción detallada de las principales diferencias entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicadas por la Compañía y el impacto sobre el patrimonio al 31 de diciembre del 2010, y sobre la utilidad neta al 31 de diciembre de 2010, ver la Nota 3.1.1. Asimismo, como parte del proceso de adopción de NIIF la Compañía identifico algunos ajustes que no se originan de una diferencia entre ambas normativas, por lo que son reclasificadas como ajustes a la normatividad anterior y son explicados como parte de las notas antes mencionadas.

### 3.1. Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), del estado de situación financiera.

Hasta el período contable terminado el 31 de Diciembre del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF para las PYMES.

La conciliación entre el estado de situación financiera bajo las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) al 31 de Diciembre del 2010, 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

	SALDOS SEGÚN NEC 31/12/2010	Reclasificaciones Dr.	Cr.	SALDOS SEGÚN NIIF 31/12/2010
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	200	-	-	200
CUENTAS POR COBRAR	-	-	-	-
IMPUESTOS POR COBRAR	-	-	-	-
INVENTARIOS	-	960,000	-	960,000
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	200	960,000	-	960,200
ACTIVOS FIJOS -COSTO	960,000	-	(960,000)	-
ACTIVOS FIJOS -D. ACUMULADA-	-	-	-	-
OTROS ACTIVOS	600	-	-	600

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

ACTIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	-	-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	960,600	-	(960,000)
TOTAL ACTIVO	960,800	960,000	(960,000)
PASIVO CORRIENTE			
OBLIGACIONES BANCARIAS, corto plazo	(780,000)	-	-
ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(180,000)	-	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS			
IMPUESTOS POR PAGAR			
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS			
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	(960,000)		(960,000)
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO POR JUBILACION PATRONAL	-		
PASIVO POR DESAHUCIO	-		
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	-	-	-
TOTAL PASIVOS	(960,000)		(960,000)
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(800.00)		(800.00)
RESERVA LEGAL			
AJUSTES ADOPCION POR PRIMERA VEZ			
RESULTADOS ACUMULADOS			
TOTAL PATRIMONIO	(800.00)	-	-
TOTAL PASIVO – PATRIMONIO	(960,800)		(960,800)

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

A continuación se presenta el efecto de los ajustes descritos anteriormente en los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2011:

	SALDOS SEGÚN NEC 31/12/2011	Reclasificaciones Dr.	Cr.	SALDOS SEGÚN NIIF 31/12/2011
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	474,832	-	-	474,832
CUENTAS POR COBRAR y OTRAS	-	-	-	-
IMPUESTOS POR COBRAR	-	-	-	-
INVENTARIOS	-	2,250,835	(1,097,350)	1,153,485
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO				
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>474,832</b>	<b>2,250,835</b>	<b>1,097,350</b>	<b>1,628,318</b>
<b>ACTIVOS FIJOS -COSTO</b>	<b>2,250,835</b>	<b>-</b>	<b>(2,250,835)</b>	<b>-</b>
ACTIVOS FIJOS -D. ACUMULADA-				
OTROS ACTIVOS				
ACTIVO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO				
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2,250,835</b>	<b>-</b>	<b>(2,250,835)</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2,725,667</b>	<b>2,250,835</b>	<b>(3,348,185)</b>	<b>1,628,317</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
OBLIGACIONES BANCARIAS, corto plazo	(500,000)	-	-	(500,000)
ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(100,263)	-	-	(100,263)
IMPUESTOS POR PAGAR	(6,787)	-	-	(6,787)
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	(1,723)	-	-	(1,723)
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>(608,773)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(608,773)</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>				
OBLIGACIONES BANCARIAS, largo plazo	(715,000)	-	-	(715,000)
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	(303,745)	-	-	(303,745)
PASIVO POR JUBILACION PATRONAL	-			-
PASIVO POR DESAHUCIO	-			-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>(1,018,745)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,018,745)</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>(1,627,518)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,627,518)</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
CAPITAL SOCIAL	(800)	-	-	(800)
RESERVA POR REVALORIZACION	(1,097,350)	1,097,350	-	-

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

AJUSTES ADOPCION POR PRIMERA VEZ	-	-	-	-
RESULTADOS ACUMULADOS	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO	(1,098,150)	1,097,350		(800)
TOTAL PASIVO - PATRIMONIO	(2,725,668)	1,097,350		(1,628,318)

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

#### 3.1.2. Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

Ref.	Período de Transición año 2011	
	1 de Enero	31 de Diciembre
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Patrimonio de acuerdo a NEC</b>	(800)	(1,098,150)
Ajustes por la conversión a NIIF:		-
<b>Total ajustes</b>		
Correcciones de Errores:		
Reversión de revaluó de inventarios terrenos - L/ P	(a)	- 931,562
Reversión de revaluó de Inventario Obras en Proceso	(b)	- 163,788
<b>Total correcciones</b>		- 1,097,350
<b>Resultados del Ejercicio 2011</b>		- -
<b>Patrimonio de acuerdo a NIIF</b>	(800)	(800)

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

#### Notas a la Conciliación del Estado de Situación Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 y Resultado Integral al 31 de Diciembre del 2011.

##### *a) Reclasificación por corrección de Inventarios de terrenos a largo plazo*

La NIC 2 p4,6, menciona que los inventarios de valoran mediante el método de (VNR) Valor Neto de Realización. NIC 2 p4,6. Por tal situación realizamos la versión de corrección del revaluó por \$ 1,097,350 efectuado por Perito valuador.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 3.1.2 Conciliación del resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011. (continuación)

ii. Con efecto en resultados N/A.

### 3.1.3. Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

En adición a las diferencias descritas en el párrafo anterior, no existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según las NIIF para las PYMES y el presentado según las NEC.

## 4. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La composición del efectivo y equivalentes de efectivos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31 de diciembre		
	2012	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Efectivo y bancos	<b>49,658</b>	<b>474,832</b>	<b>200</b>
	<b>49,658</b>	<b>474,832</b>	<b>200</b>

a) Disponible y bancos

Los saldos de disponible y bancos corresponden a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, y el valor registrado es igual a su valor razonable. Debe considerarse que este saldo final tiene contenido el saldo por anticipos de clientes, y capital de trabajo operativo.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre		2010
	2012	2011	
	<i>(US Dólares)</i>		
Empleados	5,681	-	-
Accionistas	a) 221,789	-	-
Anticipos a Proveedores	50,975		
Otros	1,000		
	<u>279,445</u>	-	-
Provisión para Cuentas Incobrables	-	-	-
	<u>279,445</u>	-	--

a) Accionistas

Los saldos por cobrar accionistas corresponden al préstamo concedido al señor Milton de la Cadena por concepto de valores entregados por liquidar y el valor registrado es igual a su valor razonable. Este préstamo no genera intereses.

### 6. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los inventarios netos, valorizados según lo descrito en Nota 2 j), son los siguientes:

Los Inventarios consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre		2010
	2012	2011	
	<i>(US Dólares)</i>		
Terrenos Futuros Proyectos	a) 364,121	364,121	364,121
Inventario de Materiales de Construcción	-		

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Obras en Construcción / proceso		<b>2,847,553</b>	<b>223,485</b>	<b>30,000</b>
Propiedades para la Venta		-	-	-
<b>Clase de Inventarios No Corrientes:</b>				
Terrenos Futuros Proyectos (+) Revaluó	b)	<b>565,879</b>	<b>565,879</b>	<b>565,879</b>
Obras en Construcción / proceso		-		
		<b>3,777,553</b>	<b>1,153,485</b>	<b>960,000</b>

a) Los Terrenos de la ciudadela Panorama Duran corresponden a 21,683,61 metros (USD 364,121) , Área manzana ( Útil para la Venta) , de la 1era etapa.

b) Los Terrenos de la ciudadela Panorama Duran corresponden a 34,874,27 metros (USD 565,879) , Área manzana ( Útil para la Venta)

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están libres de gravámenes y son de libre disposición.

### 7. Propiedad, Planta y Equipos

Las Propiedad, Planta y Equipos consisten de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>		<b>2010</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	
	<i>(US Dólares)</i>		
Muebles y Enseres	<b>579</b>	-	-
Equipo de Computación	<b>229</b>		
Inmuebles	-	-	

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Instalaciones	-	-	-
Terrenos	-	-	-
Propiedades en Proceso	-	-	-
	<b>800</b>	-	-

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Equipos de Compu- tación	Inmuebles / Instalacio- nes	Terrenos	Propieda- d en Proceso	Deprecia- ción Acumu- lada	Total Neto
Saldos 01 de Enero del 2010	-	-	30,000	930,000	-	-	960,000
Reclasificaciones			(30,000)	(930,000)			(960,000)
Saldos 31 de Enero del 2010	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	195,788	-	193,485	-	389,273
Ajuste Revaluación			-	931,562	-	-	931,562
Reclasificación	-	-	(195,788)	(931,562)	(193,485)	-	(1320,835)
Ajuste Revaluación			-			-	
Saldos 31 de Diciembre del 2011	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	579	248	-	-	2,666,475	(19)	808
Ventas y/o Retiros						-	
Reclasificación NIF NIC 12					(2,666,475)	-	
Saldos 31 de Diciembre del 2012	579	248	-	-	-	(19)	808

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 8. Obligaciones Instituciones Financieras

Los Obligaciones financieras, a corto y largo plazo, consisten de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>		<b>2010</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	
	<i>(US Dólares)</i>		
<b>Clase de Obligaciones Financieras Corrientes:</b>			
Banco Bolivariano	a)	<b>(458,333)</b>	<b>(500,000)</b>
		-	-
Total Corto plazo		<b>(458,333)</b>	<b>(500,000)</b>
<b>Clase de Obligaciones Financieras No Corrientes:</b>			
Cooperativa 15 de Abril		<b>(130,000)</b>	-
Mutualista Previsión y Seguridad en Liquidación	b)	-	<b>(555,000)</b>
		-	-
Total Largo plazo		<b>(130,000)</b>	<b>(715,000)</b>
Total Obligaciones Instituciones Financieras		<b>(588,333)</b>	<b>(1,215,000)</b>

La Compañía mantiene esta deuda a largo plazo, no se cuenta con convenio de cancelación en el 2013.

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva		Tasa nominal		Plazo hasta	31 Diciembre		
			2012	2011	2012	2011		2012	2011	
<i>(US Dólares)</i>										
Banco Bolivariano	Hipotecario	Mensual	9,62 %	9,62%-	-	-	2012	2013	(458,333)	(500,000)
Cooperativa 15 de Abril	Hipotecario	Mensual	10,50%	0%	0%	0%	2012	2013	(130,000)	(160,000)
										-
Mutualista Previsión y Seguridad en Liquidación	Hipotecario	Mensual	0%	0%	0%	0%	2010	2012	-	(555,000)
									<b>(588,333)</b>	<b>(1,215,000)</b>

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 9. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre		
	2012	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>		
<u>Comerciales:</u>			
Proveedores, locales	(81,462)	(94,522)	(180,000)
<u>Compañías Relacionadas:</u>	<u>(1,059,720)</u>		
DIFARE S.A.	(859,720)		
REPFARM S.A.	(200,000)		
<u>Asociados – corto plazo:</u>	<u>(505,693)</u>		
Carlos Cueva G.	(505,693)	-	-
Otras	(440,354)	(5,741)	-
	<u>(2,087,229)</u>	<u>(100,263)</u>	<u>(180,000)</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representa factura principalmente por bienes y servicios profesionales pagaderos con plazo de hasta 60 días y no devengan interés.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 10. Impuestos.

#### 10.1. Activos y Pasivos del Año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre		
	2012	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>		
<b>Activos por Impuestos Corrientes:</b>			
Crédito Tributario	-	-	-
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>			
Impuesto a la renta por pagar	(10)		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	-		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	(3,459)	(6,787)	
	<u>(3,469)</u>	<u>(6,787)</u>	-

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 23% (24% en el 2011). En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 23% (24% en el 2010) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 11. Pasivo no Corriente

#### 11.1. Pasivo no Corriente cuentas por pagar diversas /relacionadas

Corresponden a cuentas por pagar diversas /relacionadas originadas por préstamos por pagar accionistas que consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>		
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
	<i>(US Dólares)</i>		
Deuda de Accionistas y Asociados			
Carlos Cueva González		(220,633)	
Milton de la Cadena Mantilla		(83,112)	
	-	-	
	-	(303,745)	-

(a) Las cuentas por pagar Accionistas y Asociados , son valores proporcionados a la Compañía para capital de trabajo, sin plazo de pagos y no devengan intereses.

Resumen de acuerdos de los préstamos Accionistas y Asociados :

La Compañía mantiene esta deuda a largo plazo, no se cuenta con convenio de cancelación en el 2013.

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva		Tasa nominal		Plazo hasta	31 Diciembre		
			2012	2011	2012	2011		2012	2011	
<i>(US Dólares)</i>										
Carlos Cueva González		Mensual	0%	0%	0%	0%	2012	2013	(559,000)	
Carlos Aragundi Piedra									(350,000)	
Carlos Cueva González		Mensual	0%	0%	0%	0%	2011	2012	-	(220,633)
Milton de la Cadena Mantilla	accionista	Mensual	0%	0%	0%	0%	2011	2012	-	(83,112)
									(909,000)	(303,745)

Las cuentas por pagar accionistas y Asociados no generan intereses.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 11.2. Obligación por Beneficios Definidos

Al 31 de Diciembre del 2012 las obligaciones por Beneficios Definidos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre		2010
	2012	2011	
	<i>(US Dólares)</i>		
Jubilación Patronal	2,938		
Bonificación por Desahucio	1,286	-	-
	<b>4,224</b>	-	-

#### 11.2. 1. Jubilación Patronal

De acuerdo con el Código del Trabajo los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal por el periodo 31 de Diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	31 de diciembre		2010
	2012	2011	
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldo al principio del periodo	201		
Costo laboral por servicios actuales	254		
Costo financiero	14		
Perdida (Ganancia) actuarial reconocida en el OBD	2,469		-
Saldo al fin del periodo	<b>2,938</b>		-

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### 11.2. 2. Bonificación por Desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, en el caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio de por el periodo 31 de Diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	31 de diciembre		
	2012	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldo al principio del periodo	76		
Costo laboral por servicios actuales	831		
Costo financiero	5		
Perdida (Ganancia) actuarial reconocida en el OBD	373		-
Saldo al fin del periodo	<b>1,286</b>		-

### 11.2. 2. Bonificación por Desahucio (continuación)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 8 de noviembre del 2013, por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo del servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada periodo de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios. En la determinación de la tasa de descuento se consideran las tasas de interés promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominadas en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Al 8 de noviembre del 2013 las hipótesis principales fueron basadas al periodo 2012 y 2011, para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

	31 de diciembre		2010
	2012	2011	
Tasa de Descuento	7,00%	7,00%	-
Tasa de Incremento Salarial	3,00%	3,00%	-
Tasa de Incremento de Pensiones	2,50%	2,50%	-
Tasa de Rotación ( promedio)	8,90%	8,90%	-
Vida Laboral promedio remanente	7,5	6,5	-
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002	-

### 11.2. 3. Pasivo Diferido – Anticipos recibidos de Clientes.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la compañía recibió de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Grupo Difare la cantidad de \$ 1,000,000.00 en calidad de anticipos recibidos de clientes, para la construcción de viviendas para afiliados de la Cooperativa. Así mismo se recibió \$ 109,000.00 de otros clientes en calidad de cuota inicial de separación de viviendas.

## 12. Instrumentos Financieros

### 12.1. Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Dirección Financiera, que permiten identificar posibles riesgos, determinar su magnitud para proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de posibles riesgos que enfrentaría la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

#### 12.1.1. Riesgo en las tasas de interés

La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene con instituciones financieras y préstamos por pagar a accionistas en operaciones de financiamiento a Largo plazo.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Por lo tanto, se comenta que en el caso de aplicar tasas de interés, el riesgo que presenta en tasa de interés es mínimo ya que contamos con una tasa corporativa baja en cuanto al mercado.

### 12.1.2. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

### 12.1.3. Riesgo de liquidez

La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La misma ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía mantiene reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

### 12.1.4. Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31 de diciembre		
	2012	2011	2010
	<u>(US Dólares)</u>		
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y bancos ( Nota 4 )	49,658	474,832	200
Deudores comerciales y otras cuentas cobrar (Nota 5)	279,445	-	-
Inventarios	3,777,553	1,153,485	960,000
Total	<u>4.106,656</u>	<u>1,628,317</u>	960,200
<u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Obligaciones Bancarias	(458,333)	(500,000)	(780,000)
Acreedores comerciales y otras cuentas por	(2,087,229)	(100,263)	(180,000)

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

pagar ( Nota 10 )

Total	<u>(2,562,933)</u>	<u>(600,263)</u>	<u>(960,000)</u>
-------	--------------------	------------------	------------------

### 13. Patrimonio

#### 13.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social consiste de 800 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.

<u>Accionistas</u>	<u>% de Participación</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Capital Social</u> (US Dólares)
Servicios de Administración de Bienes DIBIENS	50%	400	400,00
Milton de la Cadena Mantilla	50%	400	400,00
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>800</b>	<b>800,00</b>

#### 13.2. Utilidad por acción Básica por Acción

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
		<u>(US Dólares)</u>	
Perdida (Utilidad )del año	49,083	-	-
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	800	800	800
Utilidad básica y diluida por acción	=	-	-

La Compañía no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen Operaciones de Ventas y no se reflejan efectos potenciales diluyentes de la utilidad por acción.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

**13.4 Perdidas** - Un movimiento de las pérdidas acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Utilidades / (perdidas )	(53,307)	-	-
Efecto por aplicación de NIIF, por 1era vez	-	-	-
Reservas por valuación PCGA anteriores	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>(53,307)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 15. Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Las declaraciones de impuesto a la renta desde el 2010 hasta el 2012 no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

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.

El 29 de diciembre del 2010, se promulgó en el suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes que podrían tener un impacto en la Compañía:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el 2011, 23% para el año 2012, 22% a partir del año 2013.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras, con plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

### **Impuesto a la Renta**

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

### **Reformas Tributarias**

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- **Cálculo del Impuesto a la Renta**

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

- **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta 35,000.

- **Impuestos Ambientales**

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

- **Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)**

# WILENY S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

### **16. Ajustes y Reclasificaciones**

Al 31 de Diciembre del 2012, los estados financieros adjuntos incluyen ciertos ajustes y reclasificaciones necesarios para su adecuada presentación NIIF y revelación.

### **17. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

Entre el 30 de enero del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (23 de octubre del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **18. Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

---