

FLAXBY S. A. 'EN LIQUIDACION'

Informe de Auditoria Externa

Por el año terminado al

31 de diciembre del 2012

Econ. Rómulo Cazar Erazo

SC-RNAE 142; CPA 16818

Dirección: Cdla. COVIEM mz. 17 V - 6

Teléfonos: 2496297 - 2421297 Móvil 098458560

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

Contenido

Informe del Auditor Externo Independiente	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de Evolución en el Patrimonio de Accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (USA)
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
SIC	-	Superintendencia de Compañías
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de
FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Introducción:

1. He auditado el balance general adjunto de FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN" al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

2. Como se indica en la nota 1, la Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y, realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad del Auditor Independiente:

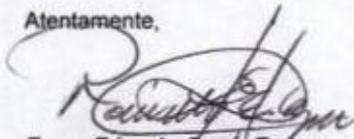
3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y ejecute la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que respaldan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también una evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que la evidencia de mi auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN" al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Atentamente,



Econ. Rómulo Cazar Erazo
SC-RNAE No.142; CPA No. 16818

Junio 12, 2013
Guayaquil, Ecuador

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

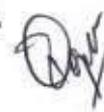
Balance General

		Diciembre 31,	
		2012	2011
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo		114.240,44	210.738,00
Cuentas por Cobrar	(Nota 3)	189.051,92	590.250,00
Inventarios	(Nota 4)	0,00	471.723,00
Total activos corrientes		<u>303.292,36</u>	<u>1.272.711,00</u>
Total activos		<u>303.292,36</u>	<u>1.272.711,00</u>
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivos corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras		0,00	150.000,00
Cuentas por pagar	(Nota 5)	15.168,03	310.286,00
Total de pasivos corrientes		<u>15.168,03</u>	<u>460.286,00</u>
Obligaciones a largo plazo			
Depósitos de clientes		0,00	539.514,00
		<u>0,00</u>	<u>539.514,00</u>
Patrimonio de los accionistas			
Acciones pagadas	(Nota 6)	800,00	800,00
Reservas		400,00	19.172,00
Resultados años anteriores		240.913,97	252.939,00
Utilidad del ejercicio		46.010,36	-
Total Patrimonio de los accionistas		<u>288.124,33</u>	<u>272.911,00</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los accionistas		<u>303.292,36</u>	<u>1.272.711,00</u>

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Estado de Resultados

	Diciembre 31,	
	2012	2011
INGRESOS		
Ventas	610.144,21	1.540.347,00
Total de ingresos	610.144,21	1.540.347,00
Costo de ventas	(550.390,49)	(1.412.027,00)
Utilidad operativa antes del impuesto a la renta	59.753,72	128.320,00
(-) Impuesto a la renta	(13.743,36)	(30.797,00)
Utilidad neta	46.010,36	97.523,00



FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Acciones pagadas	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
Saldo al 1° de enero de 2011	800,00	4.142,00	139.649,00	144.591,00
Apropiación		15.030,00	(15.030,00)	0,00
Utilidad del ejercicio 2011	-	-	128.320,00	128.320,00
Saldo al 31 de diciembre de 2011	800,00	19.172,00	252.939,00	272.911,00
Retiro	-	(18.772,00)	(12.025,03)	(30.797,03)
Utilidad del ejercicio 2012	-	-	46.010,36	46.010,36
Saldo al 31 de diciembre de 2012	800,00	400,00	286.924,33	288.124,33



Ver políticas de contabilidad significativa y notas a los estados financieros

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Estado de Flujos de Efectivo

	31 de diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Actividades de operación		
Utilidad del ejercicio	46.010,36	128.320,00
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Depreciaciones	-	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	401.198,08	(140.292,00)
Inventarios	471.723,00	999.762,00
Otros activos	-	800,00
Cuentas por pagar	(295.117,97)	(328.091,00)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	623.813,47	660.499,00
Actividades de inversión		
Retiro de activos fijos, neto	-	18.033,00
Efectivo provisto por actividades de inversión	-	18.033,00
Actividades de financiamiento		
Pago de obligaciones con instituciones financieras	(150.000,00)	(50.000,00)
Pago de depósitos de clientes	(539.514,00)	(632.724,00)
Retiros del patrimonio	(30.797,03)	-
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento	(720.311,03)	(682.724,00)
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(96.497,56)	(4.192,00)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	210.738,00	214.930,00
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	114.240,44	210.738,00

Ver políticas de contabilidad significativa y notas a los estados financieros

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

1. Actividad de la Compañía

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 16 de octubre del 2006 e inscrita en el registrador mercantil el 31 de octubre del 2006.

Su principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) el Registro Único de Contribuyentes No. 0992482761001. Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en marzo 19 del 2012 se aprobó la disolución voluntaria y anticipada de la compañía y consecuentemente, su liquidación.

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual en el comportamiento de la economía ecuatoriana por el último año, fue como sigue:

Diciembre 31,	Índice Inflación Anual
2012	4,16 %
2011	5,41 %
2010	3,33 %

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son presentados en US\$ Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USA), moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes.

Los presentes estados financieros de FLAXBY S.A. "EN LIQUIDACIÓN" constituyen los primeros estados financieros con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (*International Accounting Standard Board*) que han sido adoptados por la República del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de tales normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los periodos económicos que se presentan.

Hasta el 31 de diciembre del 2011 los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Adicionalmente, los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) en un total de 27 normas son similares a sus correspondientes Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de las cuales se derivan. En la actualidad, las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están siendo reemplazadas en forma gradual por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés) y establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las sociedades a nivel mundial. Con base a tales cambios en estas normas, la Superintendencia de Compañías (SIC) mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF, respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1° del 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

El 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías (SIC) emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No.498, que establecía un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia. Con base a la mencionada disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las NIIF a partir de enero 1° del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011.

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

Bases de Presentación de Estados Financieros

En diciembre 23 del 2009, la Superintendencia de Compañías (SIC) emitió la Resolución No. SC.DS.G.09.006 que fue publicada en el R.O. No. 94, en la cual se establece un instructivo complementario destinado a la implementación de los principios contables (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia.

Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador (SIC), procedió a emitir las siguientes disposiciones:

- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas - PYMES-, superávit por valuación, utilidades de compañías holdings y controladoras y designación e informe de peritos).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010, publicada en octubre 11 del 2011 (Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas -PYMES- para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador).
- Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11015, publicada en diciembre 30 del 2011 (Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles).

Un resumen de las principales normas contable aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, se expone a continuación:

Activos y pasivos financieros:

La compañía clasifica sus activos financieros en "Caja y Bancos", "Cuentas por cobrar" e "Inventarios" y sus pasivos financieros en "Obligaciones con instituciones financieras" y "Cuentas por Pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Caja y Bancos", "Cuentas por cobrar" e "Inventarios" así como mantuvo pasivos financieros en la categoría "Obligaciones con instituciones financieras" y "Cuentas por pagar", entre los más representativos.

Reserva legal:

De acuerdo a la legislación societaria vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la junta general de accionistas.

Registro de los Ingresos y Gastos:

Los ingresos, corresponden principalmente a venta de lotes de terrenos urbanizados. Los costos y gastos son registrados en el período en que los servicios son recibidos. Los gastos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Determinación para el impuesto a la renta:

La determinación para el impuesto a la renta se calcula mediante la tarifa de impuesto a la renta aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa corporativa del impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables (tarifa 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del siguiente año). Durante los años 2012 y 2011 la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando las tarifas del 23% y 24%, respectivamente.

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

2. Políticas Contables Significativas

(continuación)

Bases de Presentación de Estados Financieros

Determinación para el impuesto a la renta:

De acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el R.O. No. 351 del 29 de diciembre del 2010, se establece en disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la empresa que inciden en la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros que no son del control de la Administración.

Período de transición:

Como parte del proceso de transición y de disposición legal, la Compañía aplicará obligatoriamente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir de enero 1° del 2012, teniendo como periodo de transición el año 2011. La Compañía por encontrarse en un proceso de liquidación debidamente informado a la Superintendencia de Compañías, no ha optado por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. Cuentas por cobrar

Las Cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Clientes	141.681,91	239.624,00
Anticipos a constructores	33.811,01	276.222,00
Impuestos	13.559,00	26.183,00
Otros	-	48.221,00
	<u>189.051,92</u>	<u>590.250,00</u>

4. Inventarios

Los Inventarios están constituidos como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Materias primas	-	63.438,00
En proceso	-	408.285,00
	<u>-</u>	<u>471.723,00</u>

FLAXBY S. A. "EN LIQUIDACIÓN"

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2012

5. Cuentas por Pagar

Las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	31 de diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Inversiones Latinoamericanas	-	309.468,00
Proveedores locales	937,17	-
Impuestos	14.230,86	818,00
	<u>15.168,03</u>	<u>310.286,00</u>

6. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital pagado está representado por 800 acciones comunes con un valor nominal unitario de US\$1.00.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC11-00393 de octubre 17 del 2011, emitida por el Servicio de Renta Internas, se dispone que los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades deben obligatoriamente informar a la administración tributaria, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios. La Compañía cumplió con este requerimiento de información en el transcurso del primer semestre del año 2012.

7. Régimen Tributario

- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
 - i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos 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 hubiere 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.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar la declaración de impuesto a la renta del 2009 al 2012 de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, aún no ha prescrito.

- **Amortización de pérdidas operativas**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada periodo, el 25% de las utilidades obtenidas.

8. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.