

# **Village Plaza S.A. VIPLASA**

*Estados Financieros por el  
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012  
e informe de los Auditores Independientes*

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 22

#### Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Village Plaza S.A. Viplasa:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Village Plaza S.A. Viplasa que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

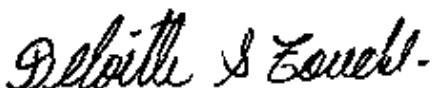
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Village Plaza S.A. Viplasa al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado es esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, los que fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron sus informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 2 de febrero del 2012 y 28 de enero del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la nota 3.



Guayaquil, Abril 5, 2013  
SC-RNAE 019



Jamie Castro H.  
Socio  
Registro# 0.7503

**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>Diciembre 31, 2012</b>	<b>Enero 1, 2011</b>	<b>Enero 1, 2011</b>
		(en U.S. dólares)		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	5	358,848	141,581	713,283
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		52,430	60,324	89,036
Inventarios		6,416	6,416	
Impuestos corrientes	10	778,668	910,411	1,802,013
Otros activos		<u>25,709</u>		
Total activos corrientes		<u>1,222,071</u>	<u>1,118,732</u>	<u>2,604,332</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Propiedades y equipos	6	22,633,247	23,317,491	23,813,142
Otros activos				2,632
Total activos no corrientes		<u>22,633,247</u>	<u>23,317,491</u>	<u>23,815,774</u>
<hr/>				
<b>TOTAL</b>		<b><u>23,855,318</u></b>	<b><u>24,436,223</u></b>	<b><u>26,420,106</u></b>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas  
Gerente General

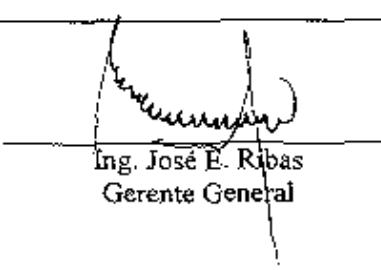
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31,</b>		<b>Enero 1,</b>	
		<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>	
<b>(en U.S. dólares)</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>					
Préstamos	7, 14	769,698	3,640,587	3,425,561	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	964,487	950,363	677,704	
Impuestos corrientes	10	5,177	7,041	9,768	
Ingresos diferidos	9, 14	<u>555,248</u>	<u>491,431</u>	<u>756,208</u>	
Total pasivos corrientes		<u>2,294,610</u>	<u>5,089,422</u>	<u>4,869,241</u>	
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>					
Préstamos	7, 14	10,352,467	7,380,000	8,974,636	
Ingresos diferidos	9, 14	<u>10,022,017</u>	<u>10,883,132</u>	<u>11,477,615</u>	
Total pasivos no corrientes		<u>20,374,484</u>	<u>18,263,132</u>	<u>20,452,251</u>	
Total pasivos		<u>22,669,094</u>	<u>23,352,554</u>	<u>25,321,492</u>	
<b>PATRIMONIO:</b>					
Capital social	13	1,000,000	1,000,000	1,000,000	
Reserva legal		34,140	17,242	9,861	
Utilidades retenidas		<u>152,084</u>	<u>66,427</u>	<u>88,753</u>	
Total patrimonio		<u>1,186,224</u>	<u>1,083,669</u>	<u>1,098,614</u>	
<b>TOTAL</b>		<b><u>23,855,318</u></b>	<b><u>24,436,223</u></b>	<b><u>26,420,106</u></b>	

  
 C.P.A. Katty Caicedo  
 Contadora General

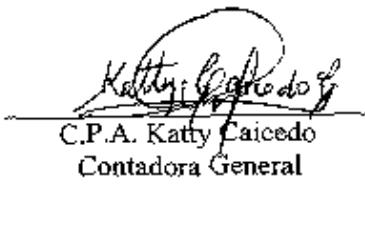
**VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en U.S. dólares)	
<b>INGRESOS:</b>			
Valor mensual de concesión	15	2,051,358	1,859,436
Valor inicial de concesión	15	697,600	756,208
Otras		<u>4,286</u>	<u>98,110</u>
Total		<u>2,753,244</u>	<u>2,713,754</u>
<b>GASTOS:</b>			
Costos financieros, neto		(773,957)	(848,977)
Depreciación y amortización		(699,320)	(701,645)
Alquiler de terrenos		(451,299)	(409,076)
Honorarios		(101,861)	(161,529)
Impuestos		(138,709)	(150,716)
Publicidad		(150,000)	(115,000)
Otros egresos		(153,973)	(209,430)
Total		(2,469,119)	(2,596,373)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>284,125</u>	<u>117,381</u>
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	10	(115,143)	(43,573)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>168,982</u>	<u>73,808</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas  
Gerente General



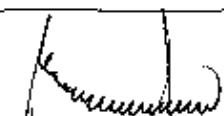
C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

## VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA

### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
ENERO 1, 2011	1,000,000	9,861	88,753	1,098,614
Utilidad del año			73,808	73,808
Dividendos declarados			(88,753)	(88,753)
Apropiación	_____	<u>7,381</u>	<u>(7,381)</u>	_____
DICIEMBRE 31, 2011	1,000,000	17,242	66,427	1,083,669
Utilidad del año			168,982	168,982
Dividendos declarados			(66,427)	(66,427)
Apropiación	_____	<u>16,898</u>	<u>(16,898)</u>	_____
DICIEMBRE 31, 2012	<u>1,000,000</u>	<u>34,140</u>	<u>152,084</u>	<u>1,186,224</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas  
Gerente General

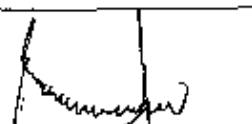


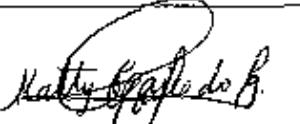
C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

**VILLA PLAZA S.A. VIPLASA****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de concesionarios	1,930,369	2,621,926
Pagos a proveedores y a empleados	(1,073,869)	(1,634,683)
Intereses pagados	(187,269)	(263,278)
Devolución de impuestos	33,471	871,544
Otros	<u>14,734</u>	_____
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>717,436</u>	<u>1,595,509</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo	<u>(15,076)</u>	<u>(203,362)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos y otros pasivos financieros	<u>(485,093)</u>	<u>(1,963,849)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:</b>		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	217,267	(571,702)
Saldos al comienzo del año	<u>141,581</u>	<u>713,283</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b><u>358,848</u></b>	<b><u>141,581</u></b>

Ver notas a los estados financieros


  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General


  
C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

## **VILLAGE PLAZA S.A. VIPLASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. OPERACIONES**

Village Plaza S.A. Viplasa ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en julio del 2007 y su actividad principal es la concesión de los locales comerciales del Centro Comercial "Village Plaza". Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, nota 15.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero 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.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 13 de febrero del 2012 y 18 de febrero del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. 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 de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados

financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

- 2.3 **Efectivo y equivalente de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### 2.4 Propiedades y equipos

- 2.4.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedad y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades y los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.4.2 **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Despues del reconocimiento inicial, las propiedades y los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.4.3 **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de la propiedad y los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	40
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Equipos	10

- 2.4.4 **Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de las propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.5 **Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

- 2.6 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 **Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 **Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendérse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 **Arrendamiento** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

- 2.9 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.
- 2.9.1 Ingreso diferido** - Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) que fueron registrados como ingresos diferidos y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.9.2 Valor mensual de concesión** - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.10 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 2.11 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.
- Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.
- 2.12 Instrumentos financieros** - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y equivalente de efectivo, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.
- El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.
- La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el período que se originan.
- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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 da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**2.12.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las 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.

**2.12.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.13 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

**2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, 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 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

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

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

#### **3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía**

**Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

- 3.2 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -**  
 Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la Compañía:

- a) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo <u>PCGA anteriores</u>	Presentación bajo NIIF	Saldos a	
			Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011 (en U.S. dólares)
Crédito tributario de impuesto al valor agregado y retención en la fuente	Incluido en otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	910,411	1,802,013
Impuestos por pagar	Incluido en otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	7,041	9,768
Préstamos bancarios	Obligación bancaria	Incluido en préstamos a corto plazo	1,025,865	469,197
Préstamos bancarios	Incluidos en vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	Incluido en préstamos a corto plazo	1,072,555	1,998,436
Intereses por pagar	Incluido en gastos acumulados	Incluido en préstamos	1,542,166	957,928

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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. 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.

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

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	... Diciembre 31, ...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	158,848	141,581
Inversión temporal	<u>200.000</u>	_____
Total	<u>358,848</u>	<u>141,581</u>
		<u>413,283</u>
		<u>300,000</u>
		<u>713,283</u>

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	24,499,896	24,484,820
Depreciación acumulada	<u>(1,866,649)</u>	<u>(1,167,329)</u>
Total	<u>22,633,247</u>	<u>23,317,491</u>
		<u>24,281,458</u>
		<u>(468,316)</u>
		<u>23,813,142</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	880,000	880,000
Edificio y mejoras	20,712,019	21,271,156
Equipos	703,321	799,081
Muebles y equipos de oficina	<u>337,907</u>	<u>367,254</u>
Total	<u>22,633,247</u>	<u>23,317,491</u>
		<u>24,281,458</u>
		<u>(468,316)</u>
		<u>23,813,142</u>

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio y mejoras</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Equipos</u>	<u>Muebles y equipos de oficina</u>	<u>Total</u>
<b><u>Costo</u></b>					
Enero 1, 2011	880,000	22,213,527	868,306	319,625	24,281,458
Adquisiciones	—	—	<u>89,285</u>	<u>114,077</u>	<u>203,362</u>
Diciembre 31, 2011	880,000	22,213,527	957,591	433,702	24,484,820
Adquisiciones	—	—	—	<u>15,076</u>	<u>15,076</u>
Diciembre 31, 2012	<u>880,000</u>	<u>22,213,527</u>	<u>957,591</u>	<u>448,778</u>	<u>24,499,896</u>
	<u>Edificio y mejoras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y equipos de oficina</u>		<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
<b><u>Depreciación acumulada</u></b>					
Enero 1, 2011	(383,234)	(60,057)	(25,025)	(468,316)	
Gasto por depreciación	(559,137)	(98,453)	(41,423)	(699,013)	
Diciembre 31, 2011	(942,371)	(158,510)	(66,448)	(1,167,329)	
Gasto por depreciación	(559,137)	(95,760)	(44,423)	(699,320)	
Diciembre 31, 2012	(1,501,508)	(254,270)	(110,871)	(1,866,649)	

## 7. PRÉSTAMOS

	<u>... Diciembre 31,...</u>	<u>Enero 1,</u>		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>		
	(en U.S. dólares)			
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>				
Préstamos otorgados por:				
Compañía relacionada (1)	9,493,436	8,913,259		
Institución bancaria (2)	<u>1,628,729</u>	<u>2,107,328</u>		
Total	<u>11,122,165</u>	<u>11,020,587</u>		
<i>Clasificación:</i>				
Corriente	769,698	3,640,587		
No corriente	<u>10,352,467</u>	<u>7,380,000</u>		
Total	<u>11,122,165</u>	<u>11,020,587</u>		

- (1) Representan préstamos otorgados por Inversiones y Desarrollo Invede S.A. con vencimiento en diciembre del 2014.
- (2) Representa préstamo otorgado por el Produbanco con vencimiento en diciembre del 2014 con una tasa de interés anual del 8.5%.

## **8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	Enero 1, <u>2011</u>	
	(en U.S. dólares)		
Proveedores (1)	679,850	753,490	522,191
Dividendos por pagar (2)	155,179	88,752	
Anticipo de clientes	72,976	73,548	24,508
Otros	<u>56,482</u>	<u>34,573</u>	<u>131,005</u>
Total	<u>964,487</u>	<u>950,363</u>	<u>677,704</u>

Al 31 de diciembre del 2012:

- (1) Proveedores representa saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicio los cuales tienen vencimiento promedio de 30 días y no generan intereses.
- (2) Dividendos por pagar representan dividendos declarados y pendientes de pago sobre las utilidades del año 2011 y 2010 por US\$66,427 y US\$88,752, respectivamente.

## **9. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde la porción corriente y a largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) con 83 concesionarios, a un plazo de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

El detalle de los ingresos diferidos al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

<i>Clasificación:</i>	(en U.S. dólares)
Corriente	555,248
No corriente	<u>10,022,017</u>
Total	<u>10,577,265</u>

Para el año 2012, la Compañía determinó como el impuesto a la renta causado del año US\$70,519; sin embargo, registró en resultados US\$115,143 correspondientes al anticipo de impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

**10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u> (en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año		
Provisión del año	115,143	43,573
Compensaciones	(115,143)	(43,573)
Saldos al fin del año		

**10.4 Aspectos Tributarios**

**Código Orgánico de la Producción**

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

***Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado*** - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia de las transacciones efectuadas con partes relacionadas locales y/o del exterior correspondiente al año 2012, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2013. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

## **12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**12.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**12.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

**12.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con cuentas por cobrar u obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera en las transacciones de la Compañía.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por los valores pendientes de cobro a los concesionarios del centro comercial. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

**12.1.3 Riesgo de liquidez** - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración 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 así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**12.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31, ...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		

### *Activos financieros:*

#### *Costo amortizado:*

Efectivo y equivalente de efectivo (nota 5)	358,848	141,581	713,283
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>52,430</u>	<u>60,324</u>	<u>89,036</u>
Total	<u><u>411,278</u></u>	<u><u>201,905</u></u>	<u><u>802,319</u></u>

	... Diciembre 31, ...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Préstamos (nota 7)	11,122,165	11,020,587
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 8)	<u>964,487</u>	<u>950,363</u>
Total	<u>12,086,652</u>	<u>11,970,950</u>
	<u>13,077,901</u>	

### 13. PATRIMONIO

- 13.1 Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2012, el capital autorizado consiste en 2 millones de acciones de valor nominal de US\$1 (2011 – 2 millones de acciones). El capital suscrito y pagado representa 1 millón de acciones (2011 – 1 millón de acciones) de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.
- 13.2 Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 13.3 Utilidades retenidas** - En febrero 13 del 2012, la Junta Ordinaria de Accionista resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2011 por US \$66,427, los cuales, al 31 de diciembre de 2012, se encuentran pendientes de pago, nota 8.

### 14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31, ...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Préstamo:</i>		
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	9,493,436	8,913,259
		8,334,667
<i>Ingreso diferido:</i>		
Corporación Favorita C.A.	7,430,648	7,635,125
Bebelandia S.A.	1,072,489	1,134,513
		7,839,602
		1,196,537

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en U.S. dólares)		
<u>Ingresos:</u>		
Corporación Favorita C.A.	204,477	204,477
Bebelandia S.A.	62,024	62,024
<u>Gastos:</u>		
Inversión y Desarrollo Invede S.A.	592,018	590,400

## 15. COMPROMISOS

**Contrato de concesión comercial** - A partir de junio del 2008, la Compañía generó flujos por medio de la concesión para explotar comercialmente los locales ubicados en el Centro Comercial "Village Plaza" a los concesionarios autorizados, cancelando durante el primer año el valor inicial de concesión (VIC), por medio de financiamiento bancario con una de las tres instituciones autorizadas para dicha negociación. Además se determinó un valor mensual de concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2012, se encuentran vigentes contratos de concesión para 83 locales comerciales.

**Contrato de administración del centro comercial** - En enero 4 del 2012, Village Plaza S.A. renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial por el plazo de 730 días calendario contados a partir de la fecha de suscripción del mismo. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S.A. recibe a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicio que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.
- Recaudar todos los valores que mensualmente deben pagar cada uno de los concesionarios por concepto de servicios generales y administración que según los contratos deban cancelar. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del centro comercial que considere factibles de explotar, teniendo libertad de celebrar los contratos. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores y Village Plaza S.A., respetará y reconocerá la legitimidad de dichos contratos.
- Deberá acatar de forma irrestricta e inmediata, todas las instrucciones que Village Plaza S.A. imparta respecto de la administración del centro comercial.

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del centro comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el centro comercial.

Se procederá a cancelar mensualmente por efecto de honorarios a Seruvi S.A. el valor de US\$4,000 más el impuesto al valor agregado.

*Contrato de arrendamiento* - En diciembre 19 del 2008, Village Plaza S.A. en calidad de arrendataria y Gliss S.A. en calidad de arrendadora, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de una superficie de 10,363 metros cuadrados, ubicado en el cantón Samborondón, con el propósito de edificar el Centro Comercial denominado "Village Plaza".

El plazo de vigencia del presente contrato es de 40 años contados a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial "Village Plaza".

El importe a pagar por el arrendamiento será equivalente al 22% del valor mensual de concesión (VMC) que Village Plaza anualmente cobra a los concesionarios; sin embargo, la pensión del arrendamiento anual no podrá ser menor a US\$200,000, el valor del arrendamiento se paga de forma anual, hasta el 15 de febrero de cada año. Para el cálculo se excluye el Valor inicial de concesión (VIC), el valor mensual de concesión (VMC) de Corporación Favorita y el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Durante el 2012, la Compañía registró US\$451,299 por concepto de arrendamiento del bien inmueble.

## **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 5 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración en abril 5 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.