



VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

a) Constitución.-

VIATRI S.A. está constituida en el Ecuador, y sus actividades principales son la **Compra, Venta, Permuta y Arrendamientos de Bienes Inmuebles**, los cuales son prestados en los locales comerciales de propiedad de la Compañía y representan el 100% de los ingresos de la Compañía.

b) Capital Social.-

El capital social de Viatri S.A. al 31 de diciembre del 2012 es de US\$ 800,00.

La Compañía Viatri S.A. tiene dos accionista de nacionalidad ecuatoriana, cada uno con 400 acciones a razón de US\$1,00 por acción, como detallamos a continuación:

- Hurtado Terán Blanca Hortencia
- Lima Carrión Carlos Eduardo

c) Domicilio de la Empresa.-

El domicilio principal de Viatri S.A., se encuentra en la ciudad de Guayaquil, ubicada en la calle Guayacanes # 123 entre Acacias y Bálsamos, en la Ciudadela Urdesa Central Manzana 103 Solar 5.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

a) Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General.



VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para las entidades bajo su control.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen en principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2012.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.



VIATRI S.A.

Arendamiento de Bienes Inmuebles

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

c) Moneda

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico en base a la cual la empresa opera.

d) Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

e) Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2012.

3. PERSONAL

La Compañía cuenta con una sola persona que ocupa el cargo de Presidente como representante legal delegado por los accionistas.

La Compañía no cuenta con mas personal activo, ya que su principal fuente de ingresos es el alquiler de sus locales comerciales.



VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

4. Análisis de las principales variaciones en los resultados de operaciones y Situación Financiera de Viatri S.A. por los años 2011 y 2012.

VIATRI S.A. ESTADOS DE RESULTADOS HISTORICOS (Expresados en miles de US dólares)

	Enero a Diciembre			
	2012	%	2011	%
INGRESOS:				
Alquiler de Locales	\$71.732,30	100	\$56.200,75	100
Total de Ingresos:	\$71.732,30		\$56.200,75	
COSTOS y GASTOS:				
Costo de Ventas	\$50,00	0,07	\$1.380,00	2,46
Gastos Administrativos	\$1.196,49	1,67	\$1.010,54	1,80
Depreciaciones	\$27.545,65	38,40	\$21.714,89	38,64
Otros Servicios			236,16	
Total de Costos y Gastos:	\$28.792,14	40,14	\$24.341,59	43,31
Utilidad antes de Impuesto:	\$42.940,16	59,86	\$31.859,16	56,69
Impuesto a la Renta:	\$9.876,24	13,77	\$7.646,20	13,61
Utilidad Neta:	\$33.063,92	46,09	\$24.212,96	43,08

INGRESOS

Del análisis comparativo de las cifras de ingresos entre los años 2012 y 2011, se observa una variación de US\$15.531,55, la cual se debe principalmente a que en 2011 no se tenía todos los locales alquilados como se mantuvo durante el 2012.

COSTOS y GASTOS

Costo de los servicios.- Entre los años 2012 y 2011, se observa una disminución de US\$1.330, el cual se debe principalmente a que el trabajo que se realizó en el 2011 fue hecho en el momento necesario y eso ayudó para que no se necesite el mismo servicio para el siguiente año.



VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

Gastos de administración.-

Por los años 2012 y 2011, se observa un pequeño incremento en los gastos de administración de US\$185,95, ya que tenemos nuevos muebles y enseres que son parte de nuestra propiedad Planta y Equipo.

Depreciaciones.-

Entre los años 2012 y 2011 se observa un incremento neto en el gasto de depreciación de US\$5.830,76, el cual se debe principalmente a lo siguiente:

La utilización de los Muebles y Enseres que son propiedad de la compañía.

VIATRI S.A. BALANCES GENERALES HISTORICOS (Expresados en miles de US dólares)

	Enero a Diciembre			
	2012	%	2011	%
Activos Corrientes	\$8.896,81	1,50	\$7.167,10	1,16
Activos Fijos	\$584.113,75	98,50	\$611.659,40	98,84
Total de Activos:	\$593.010,56	100,00	\$618.826,50	100,00
Pasivos Corrientes	\$530.968,30	89,54	\$589.848,16	95,32
Patrimonio	\$62.042,26	10,46	\$28.978,34	4,68
Total Pasivo y Patrimonio:	\$593.010,56	100,00	\$618.826,50	100,00

Activos Corrientes.-

La variación en los saldos de activos corrientes a diciembre 31 del año 2012 comparados con los saldos a la misma fecha del año 2011, se origina principalmente por el saldo disponible en la cuenta corriente de la empresa, por los cobros de los arriendos.

Activos Fijos.-

La variación en los saldos de activos fijos a diciembre 31 del año 2012 comparados con los saldos a la misma fecha del año 2011, se origina principalmente por como se lo presenta en el siguiente cuadro:

	Enero a Diciembre	
	2012	2011
Saldo Inicial:	\$652.837,13	\$652.837,13
Depreciación:	\$68.723,38	\$41.177,73
Saldo Final	\$584.113,75	\$611.659,40

Dirección: Guayaquines # 123 entre Acacias y Bálgamez
Teléfono: 2889543
Email: samuel.feliciano@gmail.com
Guayaquil - Ecuador



VIATRI S.A.

Arrendamiento de Bienes Inmuebles

Como se refleja en el cuadro las variaciones se dieron por los valores de las depreciaciones correspondientes al ciclo contable.

Pasivos Corrientes.-

La variación de los saldos de pasivos corrientes al 31 de diciembre del 2012 en relación a la misma fecha de cierre del año 2011, se origina principalmente por los abonos realizados a los socios.

Patrimonio.-

La variación que se refleja en el patrimonio en el comparativo de los años 2012 y 2011, se origina por el incremento de las utilidades netas de los años en mención.

Atentamente,

Sr. Samuel Felman Esperanza
Presidente
C.C. # 0910855055

Cpa. Mónica Alvarado Robalino
Contadora
C.C. # 0918357831