

INTERBAN INC

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de Cambio en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7



DESPACHO DE CONTADORES Y AUDITORES DECONAUDI S.A.

Auditores Independientes & Consultores de Negocios

Cdla. La Floresta II Mz 152 V14

Tel: 2491969

e-mail: deconaudi@hotmail.com

Guayaquil – Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionista de
INTERBAN INC
Guayaquil, Ecuador**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INTERBAN INC.**, que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los estados de resultados 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 otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoria. Conducimos nuestra auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoria implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables

realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

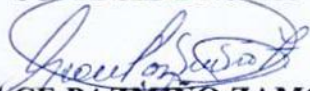
Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INTERBAN INC**, al 31 de diciembre del 2012, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

DESPACHO DE CONTADORES Y AUDITORES S. A. DECONAUDI

SC- RNAE-2 No. 455



GRACE PAZMIÑO ZAMORA

Socio Responsable

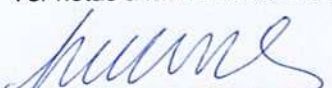
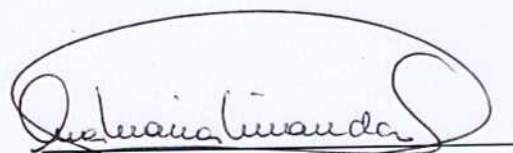
REG. 24.137

Guayaquil, Marzo 22 del 2013

INTERBAN INC**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo	124.050	101.438
Cuentas por cobrar (Nota 4)	307.610	327.325
Activo por impuestos corrientes (Nota 7)	2.701	2.791
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>434.361</u>	<u>431.555</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Inmueble (Nota 5)	307.574	87.949
TOTAL ACTIVOS	<u>741.935</u>	<u>519.504</u>
 PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar (Nota 6)	424.092	400.642
Pasivo por impuestos corrientes (Nota 7)	214	250
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>424.305</u>	<u>400.893</u>
PASIVOS NO CORRIENTES	<u>236.970</u>	<u>-</u>
 PATRIMONIO		
Capital asignado (Nota 8)	5.000	5.000
Aporte futura capitalización (Nota 9)	109.937	109.937
Resultados acumulados (Nota 10)	(34.277)	3.675
TOTAL PATRIMONIO	<u>80.660</u>	<u>118.611</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>741.935</u>	<u>519.504</u>

Ver notas a los estados financieros


SR. MIGUEL BADUY AUAD
APODERADO
CPA. ANA MARIA MIRANDA
CONTADORA GENERAL

INTERBAN INC

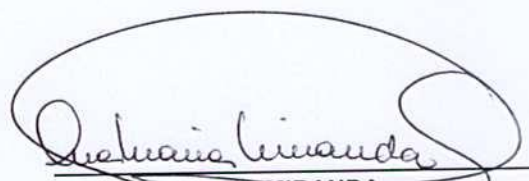
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
INGRESOS		
Arrendamiento operativo	<u>25.878</u>	<u>23.902</u>
GASTOS:		
Administrativos	45.320	15.707
Depreciación	<u>17.345</u>	<u>5.497</u>
TOTAL	<u>62.665</u>	<u>21.204</u>
 (PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	 <u>(36.787)</u>	 <u>2.698</u>
 Impuesto a la renta	 <u>1.164</u>	 <u>914</u>
 (PERDIDA) UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO	 <u>(37.951)</u>	 <u>1.784</u>

Ver notas a los estados financieros



**SR. MIGUEL BADUY AUAD
APODERADO**

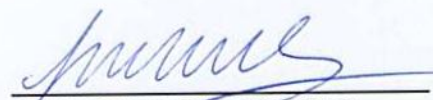


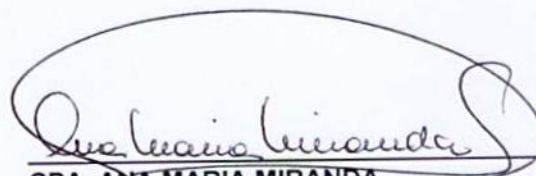
**CPA. ANA MARIA MIRANDA
CONTADORA GENERAL**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital Asignado</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	5.000	109.937	1.891	116.828
Resultado integral total del año	-	-	1.784	1.784
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>5.000</u>	<u>109.937</u>	<u>3.675</u>	<u>118.611 (1)</u>
Resultado integral total del año	-	-	(37.951)	(37.951)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u><u>5.000</u></u>	<u><u>109.937</u></u>	<u><u>(34.277)</u></u>	<u><u>80.660</u></u>

Ver notas a los estados financieros

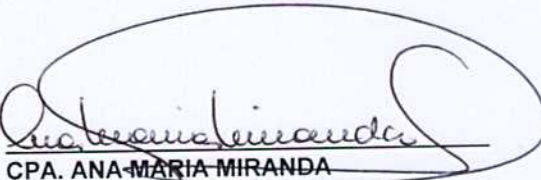

SR. MIGUEL BADUY AUAD
APODERADO


CPA. ANA MARIA MIRANDA
CONTADORA GENERAL

INTERBAN INC**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	45.593	27.581
Efectivo pagado a proveedores	(47.275)	(57.041)
Impuesto a la renta	1.164	(1.168)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(517)</u>	<u>(30.628)</u>
 ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Inmuebles	<u>(236.970)</u>	<u>110.875</u>
 ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Accionistas	<u>252.991</u>	<u>110.875</u>
 AUMENTO EN CAJA Y BANCOS	<u>15.505</u>	<u>80.246</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>101.438</u>	<u>21.192</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>116.943</u>	<u>101.438</u>
 CONCILIACION DE LA(PERDIDA) UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	(36.787)	2.699
Depreciación de activo fijo	17.345	5.497
 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIONES:		
Aumento en cuentas por cobrar	19.715	(37.992)
Aumento en activos por impuestos corrientes	90	(344)
Aumento en cuentas por pagar	321	296
Disminución en impuestos por pagar corrientes	(1.201)	(784)
 EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(517)</u>	<u>(30.628)</u>

Ver notas a los estados financieros


SR. MIGUEL BADUY AUAD
APODERADO
CPA. ANA-MARIA MIRANDA
CONTADORA GENERAL

INTERBAN INC.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – INFORMACIÓN GENERAL

INTERBAN INC – SUCURSAL ECUADOR se protocolizó el 31 de Diciembre del 2007, como una sucursal de compañía extranjera denominada INTERBAN INC. Organizada como una sociedad anónima constituida y existente bajo las Leyes de British Virgin Islands.

Mediante resolución N° 07-G-DIC-0008522 del 29 de Diciembre del 2007, la Intendencia de Compañías de Guayaquil, le concedió el permiso para operar en el Ecuador como sucursal de compañía extranjera, se inscribió en el Registro Mercantil el 31 de Diciembre del 2007. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la compañía es el arriendo de oficinas.

Nota 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de INTERBAN INC. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo

El efectivo comprenden al efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por los arriendos facturados en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

2.4 Inmueble

Las oficinas existentes al 1 de enero de 2010, fecha de transición a las NIIF, están registrados al costo

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, en un período de 20 años.

El valor residual y la vida útil de los activos de revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo de castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.5.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en 2011) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.5.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por

impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

2.7 Gastos

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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.8 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 los requeridos o permitidos por alguna norma.

2.9 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2013
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

NIC 27 (revisada en el 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014
Modificaciones NIIF 7	Información a revelar – Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones NIIF 9 / 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

Nota 3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2012, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta.

Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Cientes	310.470	330.185
Provisi3n para cuentas incobrables	<u>(2.860)</u>	<u>(2.860)</u>
TOTAL	<u>307.610</u>	<u>327.325</u>

Nota 5 - Inmuebles

El movimiento durante el a3o fue como sigue:

	<u>12-31-11</u>	<u>Depreciaci3n</u>	<u>12-31-12</u>
Oficinas y parqueo	109.937	236.970	346.906
Depreciaci3n acumulada	<u>(21.987)</u>	<u>(17.345)</u>	<u>(39.333)</u>
TOTAL	<u>87.949</u>	<u>219.624</u>	<u>307.574</u>

	<u>12-31-10</u>	<u>Depreciaci3n</u>	<u>12-31-11</u>
Oficinas y parqueo	109.937	-	109.937
Depreciaci3n acumulada	<u>(16.491)</u>	<u>(5.497)</u>	<u>(21.987)</u>
TOTAL	<u>93.446</u>	<u>(5.497)</u>	<u>87.949</u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Accionistas	414.774	398.753
Otras - Ecuatexva S. A.	7.107	-
Anticipo de clientes	1.593	1.593
Beneficios sociales	617	296
TOTAL	<u>424.092</u>	<u>400.642</u>

Las cuentas por pagar a accionistas representan pr3stamos , sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Nota 7 - Impuestos

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta corriente	2.701	2.701
Impuesto al Valor Agregado	-	89.89
TOTAL	<u>2.701</u>	<u>2.791</u>
 Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado	214	214
Retenciones de impuesto a la renta	-	8.13
Retenciones de IVA	-	28.56
TOTAL	<u>214</u>	<u>250</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Saldo al inicio del año	(2.701)	(2.447)
Pago de anticipo	(416)	(420)
Retenciones en la fuente	(749)	(749)
Impuesto causado	1.164	914
Saldo al final del año	<u>(2.701)</u>	<u>(2.701)</u>

Durante los años 2012 y 2011 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

Nota 8 - Capital Asignado

El capital asignado para la Sucursal está autorizado por \$ 5.000, es el mismo que está autorizado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Nota 9 - Aporte Futura Capitalización

En junio del 2008, los accionistas aportaron inmuebles consistentes en 2 oficinas y parqueo en el Edificio Torres del Norte ubicado en la Av. Miguel H. Alcivar (Kennedy Norte).

Nota 10 - Resultados Acumulados

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	(34.077)	3.875
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3)	<u>(200)</u>	<u>(200)</u>
	<u>(34.277)</u>	<u>3.675</u>

Nota 11 - Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

Entre el 31 de diciembre y la fecha del informe de los auditores independientes (22 de marzo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Nota 12 - Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio y autorizados para su publicación el 29 de marzo del 2013.
