

# **SORRENTO HOLDING CORP**

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL:  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR**



**AUDIHOLDER C.LTDA.  
AUDITORES  
SC.RNAE-526**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

---

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integrales	4
Estado de flujo de efectivo	5-6
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Notas a los estados financieros	8 – 20

**Abreviaturas usadas:**

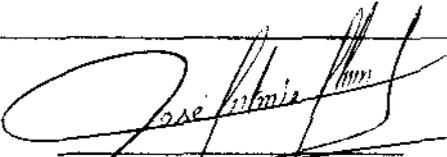
US\$.	: Dólares de Estados Unidos de América
NEC	: Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	: Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	: Normas Internacionales de Información Financiera

**SORRENTO HOLDING CORP. ESTADO  
DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE  
DICIEMBRE DEL 2012 y 2011 (Expresado  
en Dólares USA)**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo en caja y bancos	3	167,696	55,258
Cuentas por Cobrar, neto	4	70,672	109,227
Gastos anticipados	5	82,371	129,125
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>320,739</u></b>	<b><u>293,610</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y Equipos, neto	6	10,928,155	10,986,638
Activo por impuesto diferido	7	2,283	2,283
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>10,930,438</u></b>	<b><u>10,988,921</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>11,251,177</u></b>	<b><u>11,282,531</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas y Documentos por pagar	8	121,379	186,304
Otras Cuentas por pagar	9	406,097	1,443,960
Pasivos acumulados	10	6,321	3,677
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b><u>533,797</u></b>	<b><u>1,633,941</u></b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivo por impuesto diferido	11	19,300	19,300
Cuentas por pagar largo plazo	12	2,369,010	1,851,656
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>2,388,310</u></b>	<b><u>1,870,956</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>2,922,107</u></b>	<b><u>3,504,897</u></b>
<b><u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital Social	13	2,000	2,000
Aportes para futura capitalización		8,159,269	7,559,269
Resultado acumulado NIIf 1era vez		156,773	156,773
Reserva	14	750	750
Utilidades Retenidas		58,842	62,879
Utilidad (perdida) del Ejercicio		(48,564)	(4,037)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS</b>		<b><u>8,329,070</u></b>	<b><u>7,777,634</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>11,251,177</u></b>	<b><u>11,282,531</u></b>

Ver Notas de los Estados Financieros

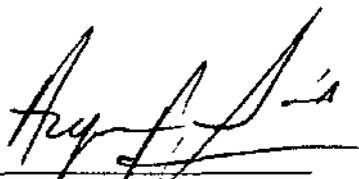
  
 Ing. Angel Sánchez A.  
 Gerente General

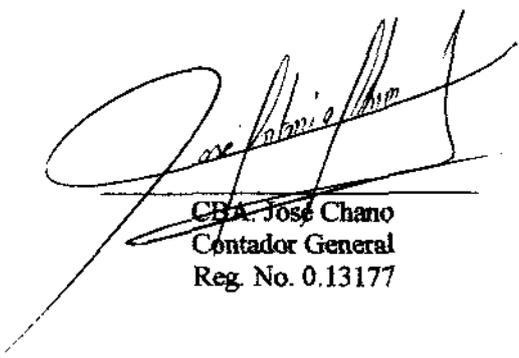
  
 CBA José Chano  
 Contador General  
 Reg. No. 0.13177

**SORRENTO HOLDING CORP. ESTADO  
DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE  
DICIEMBRE DEL 2012 y 2011 (Expresado en  
Dólares USA)**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>INGRESOS:</u></b>			
Ventas Netas	15	727,762	716,098
Otros ingresos		<u>37,024</u>	<u>-0-</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u><b>764,706</b></u>	<u><b>716,098</b></u>
 <b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>			
(-) Gastos de administración y ventas	15	317,157	490,498
(-) Gastos de administración No corrientes		277,788	-0-
(-) Gastos Financieros y otros		<u>151,571</u>	<u>229,637</u>
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<u><b>746,516</b></u>	<u><b>720,135</b></u>
 <b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PART. DE TRABAJADORES E IMPTO A LA RENTA</b>		 <b>18,190</b>	 <b>(4,037)</b>
 <b><u>Menos:</u></b>			
15% Participación Trabajadores		(2,729)	-0-
23% Impuesto a la Renta y anticipo pagado		<u>(64,025)</u>	<u>-0-</u>
 <b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO</b>		 <u><b>(48,564)</b></u>	 <u><b>-0-</b></u>

Ver Notas de los Estados Financieros

  
Ing. Angel Sánchez A.  
Gerente General

  
CBA. José Chano  
Contador General  
Reg. No. 0.13177

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**  
(Expresado en Dólares)

	2012	2011
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	982.843	746,434
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(415.670)	(401,680)
Otros ingresos	529	0
Efectivo neto proveniente (utilizado) de las actividades de operación	567.702	344,754
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Compra de activos fijos, netos	0	(23,680)
Activos diferidos y otros	(305.671)	(213,732)
Efectivo neto utilizado de las actividades de inversión	(305.671)	(237,412)
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Préstamo de accionistas y relacionados	0	25,000
Aportes futuro aumento capital	600.000	0
Pago de préstamos y dividendos	(749.593)	(125,810)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(149.593)	(100,810)
Disminución (Aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	112.438	6,532
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	55.258	48,726
<b>CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>167.696</b>	<b>55,258</b>

Ver Notas a los Estados Financieros


---

 Ing. Angel Sánchez A.  
 Gerente General

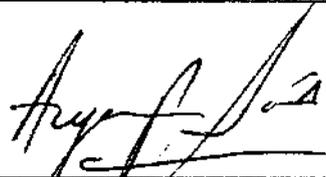

---

 CBA. Jose Chano  
 Contador General  
 Reg. No.0.13177

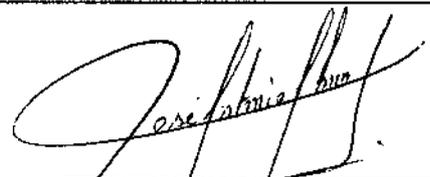
**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS**  
**ACTIVIDADES DE OPERACION**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**  
(Expresado en Dólares)

	2012	2011
<b><u>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO :</u></b>	18.190	(4,037)
<b>AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	6.285	0
Depreciaciones	58.483	29,242
Jubilación patronal y desahucio		0
Amortizaciones		0
Cambio en el valor razonable de activos fijos		0
<b><u>(Aumento) Disminución en:</u></b>		
Cuentas por cobrar		0
Gastos pagados por anticipados	42.606	23,102
Otros activos		0
<b><u>Aumento (Disminución) en:</u></b>		
Cuentas por cobrar	35.671	4,036
Cuentas por pagar	(64.925)	15,844
Gastos acumulados por pagar	2.644	(11,206)
Otros activos	486.938	287,773
<b>Total ajustes</b>	<b>549.512</b>	<b>348.791</b>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>567.702</b>	<b>344.754</b>

Ver Notas a los Estados Financieros



Ing. Ángel Sánchez A.  
Gerente General

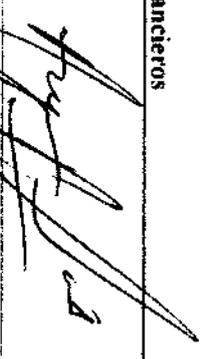


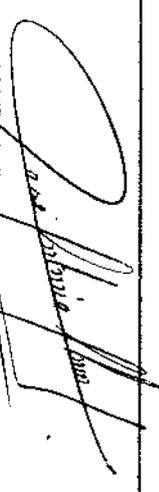
CBA José Chano  
Contador General  
Reg. No. 0.13177

**SORRENTO HOLDING CORP.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL: 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**  
 (Expresado en Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZ	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUM. NIF	UTILIDAD (PERDIDA) ACUMULADA	UTILIDAD (PERDIDA) EJERCICIO	TOTAL
<b>Saldo inicial al: 31- Dic -11</b>	2,000	7,559,269	750	156,773	62,879	(4,037)	7,777,634
<b>Movimientos del 2012</b>							
Transferencia saldo perdida 2011	-	-	-	-	-	(4,037)	-
Aporte futuro aumento de capital	-	600,000	-	-	-	-	600,000
Pago anticipo de impuesto a la renta 2012	-	-	-	-	-	(64,025)	(64,025)
Utilidad (perdida) neta del ejercicio	-	-	-	-	-	15,461	15,461
<b>Saldo al: 31- Diciembre del 2012</b>	2,000	8,159,269	750	156,773	58,842	(48,564)	8,329,070

Ver Notas de los Estados Financieros

  
 Ing. Angel Sanchez A.  
 Gerente General

  
 C.R.A. Jose Chano  
 Contador General  
 Reg. No. 0.13177

## **SORRENTO HOLDING CORP.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

#### **NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

##### **OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **SORRENTO HOLDING CORP.**, es una sociedad constituida y existe bajo las leyes panameñas mediante escritura pública el 29 de agosto de 1994, e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de mayo del 2007, en la ciudad de Panamá – Panamá, pasando a domiciliarse en el Ecuador mediante protocolización de escritura pública los días 29 de octubre y 27 de diciembre del 2007.

La Superintendencia de Compañías aprobó este acto mediante resolución No. 0053 el 8 de enero del 2008; debidamente inscrita en el Registro Mercantil en la ciudad de Guayaquil – Ecuador. Su actividad principal es la compra, alquiler y venta de bienes inmuebles.

La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único del Contribuyente No. 0992559772001 y su dirección electrónica es [administracion@cclasterrazas.com](mailto:administracion@cclasterrazas.com).

**Operaciones.**- La compañía inicio sus operaciones en el año 2008. Su actividad principal es la compra alquiler y venta de bienes inmuebles

**Entorno Económico.**- Para entender mejor los logros del ejercicio, debemos visualizar el contexto en que llegamos a dichos objetivos, y por tanto hacer un recorrido histórico durante el año de las variables económicas y de los cambios estructurales que afectaron el desenvolvimiento del país y el sector empresarial en que se encuentra la empresa.

Transcurrido el año 2012, se pueden señalar dos aspectos importantes: Primero, que las cifras nos muestran que la economía ecuatoriana a tenido un crecimiento económico entre el 2012-2011 de entre un 4.16% - 4,6% en relación a América Latina (6%), impulsada una vez más principalmente por el gasto público, que se ha beneficiado de un precio promedio del barril de petróleo de aproximadamente US\$95 (El PGE consideró un precio por barril de US\$75); ingresos tributarios que se han incrementado de forma importante y el financiamiento proveniente de China. Y segundo, la puesta en vigencia de un paquete de leyes que hacen que la actividad empresarial privada esté mucho más regulada que antes, introduciendo aún más incertidumbre acerca de cuál puede ser el futuro de la actividad en un entorno de radicalización política.

Este escenario para el 2012 presenta para las empresas la dificultad de tomar la decisión de invertir más en capacidad productiva para satisfacer la demanda de un mercado interno que está creciendo o no invertir tomando en cuenta esta sobre regulación de sus actividades.

#### **NOTA 2 PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Bases de Presentación de los Estados Financieros.**- La Compañía prepara sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros son preparados a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y leyes promulgadas por el consejo de Normas de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2009 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de compañías.

### **Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":**

El 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. No. 498, estableció un cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía.

Para el caso de SORRENTO HOLDING CORP., por ser una empresa sujeta y regulada por la Superintendencia de Compañías, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, sin embargo la compañía se anticipó a las normas el 1 de enero del 2011, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) quedaron derogadas, y se establece el año 2010 como periodo de transición, para tal efecto la compañía elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observancia de las NIIF a partir del ejercicio económico del año 2011 en adelante.

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

En la actualidad, la Superintendencia de Compañías ha emitido la Resolución no.SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 publicada en el R.O. No. 372 de enero 27 del 2011 y mediante la cual se establecen reformas a la resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, principalmente para las empresas que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, como también para aquellas entidades que componen el tercer grupo de NIIF y por la adopción de principios contables para las entidades calificadas como PYMES publicada en el registro Oficial No. 335 de diciembre 7 del 2010 de acuerdo a la normativa implantada por la Comunidad Andina.

A la fecha de emisión de los estados financieros (31 de mayo del 2013), se han publicado por parte del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) mejoras a las normas contables existentes y las que no han entrado aun en aplicación (vigencia), sino a partir de las fechas futuras que en promedio determinan periodos económicos desde el 2011 y hasta el 2013 y cuyos impactos se radicalizan en la NIIF 7 y la NIIF 9, sin embargo SORRENTO HOLDING CORP. está en proceso de evaluar, las disposiciones de las nuevas normas contables y estima que los impactos no sean significativos para el desarrollo de las operaciones.

**Información por segmentos.** - Los estados financieros adjuntos presentan información (opcional) de los segmentos del negocio de SORRENTO HOLDING CORP. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los mismos que incluyen los ingresos y costos derivados de las transacciones operativas de la Compañía, incluidos en base a la NIIF 8 (Segmentos de Operación), nota 15

**Declaración explícita y sin reservas.** - La administración de la compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha 31 de marzo del 2013 y los mismos estuvieron a disposición de la Junta General de Accionistas el 1 de marzo del mismo año.

A continuación se resumen las principales políticas contables seguidas por la compañía, para la elaboración de los Estados Financieros:

**Caja y Equivalentes del Efectivo.** - Para propósitos del estado de flujos de caja, la Compañía incluyó en esta cuenta los saldos de caja y bancos liquidables y convertibles en efectivo hasta 60 días.

**Cuentas por cobrar comerciales.-** Inicialmente las cuentas por cobrar se reconocen a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos la provisión para cuentas incobrables, y no difieren en forma significativa de su valor razonable. La gerencia consideró no calcular la cartera a su valor razonable por considerar que era inmaterial dicho monto.

La Gerencia General de la compañía, al cierre de cada ejercicio económico y financiero, evalúa la existencia de evidencia objetiva del deterioro del valor de las cuentas por cobrar, manteniendo la política de registrar una estimación para cuentas de cobranzas dudosas con cargos a resultados del periodo, de acuerdo con la antigüedad de los saldos. La compañía no mantiene cobranzas judiciales importantes, pero en caso de haberlo se incluye en la política una provisión para este tipo de cartera, y las cobranzas judiciales que presenten probabilidad de recuperación, se excluirán de dicha cuenta.

La compañía ha realizado provisión para cuentas incobrables en el presente ejercicio, estimando en la suma de 11,665, la provisión acumulada es suficiente para cubrir posibles contingencias de recaudo.

**Gastos Pagados por Anticipado.-** Son reconocidos al costo y lo constituyen depósitos en garantía y pólizas de seguros adquiridas localmente y las cuales son amortizadas durante su vigencia con el método de línea recta (método del devengado).

**Propiedades, y equipos.-** El rubro de propiedades, y equipos se presenta al costo neto, que comprende el costo de adquisición del bien menos su respectiva depreciación acumulada, correspondiente a cada categoría de activo, y de ser aplicable, de la provisión por deterioro que se haya estimado.

El costo inicial de propiedades, plantas y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de operación y uso.

La depreciación se calcula en base al método de línea recta y de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

	<b>LORTI</b>	<b>NIF</b>	
	<b><u>Años</u></b>	<b><u>Años</u></b>	<b><u>%</u></b>
Edificios e Instalaciones	20	50	2

La compañía ha considerado en su conjunto en la cuenta de Edificios las instalaciones, muebles y enseres y equipos para efectos de depreciación, lo cual difiere en los porcentajes aprobados por la autoridad fiscal para cada bien activo de la compañía

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que ambos sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las partidas de propiedades y equipos.

Cuando se venden o retiran los activos se elimina su costo y su depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados.

Los desembolsos incurridos después de que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de este activo únicamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto en el periodo en que son incurridos.

**Instrumentos financieros no derivados.-** Los instrumentos financieros no derivados presentados en el balance general, corresponden principalmente a los rubros efectivos, inversiones temporales, cuentas por cobrar, deuda a largo plazo, y cuentas por pagar. Estos instrumentos financieros son reconocidos a su valor razonable de adquisición más los costos directamente relacionados con su compra o emisión. Posteriormente a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros no derivados se valúan como se indica en las respectivas políticas contables más adelante.

Los activos financieros se dan de baja cuando vencen los derechos de recibir flujos de efectivo asociados al activo o se han transferido estos derechos a un tercero; se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o ha transferido su control. En el caso de pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Un detalle es el siguiente:

**Efectivo en caja y bancos.-** Para propósito de elaboración del estado flujo de efectivo, la compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja y bancos, nota 3.

**Cuentas por cobrar.-** Son registradas al costo, esto al momento de la negociación del ingreso y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos, nota 4.

**Cuentas por pagar.-** Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), que son utilizados para el proceso productivo, nota 8.

Las NIIF requiere ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a **SORRENTO HOLDING CORP.**, tales como: liquidez, mercado, financieros y generales de negocio, los cuales se detallan a continuación:

**Riesgo de liquidez.-** Al 31 de diciembre del 2012, los pasivos corrientes representan el 5 % (14% en el 2011), con relación a los activos totales. El capital de trabajo es de US\$ -213,058 (en el 2011, US\$. -1,340,331 y el índice de liquidez es de 0,60 (en el 2011, 0,18)

**Mercado.-** La compañía opera principalmente en el mercado inmobiliario siendo su actividad principal el alquiler de locales comerciales y explotación del centro comercial

**Generales de negocio.-** La compañía mantiene póliza que cubren daños de sus activos y el de sus trabajadores. La cobertura de dichas pólizas incluye: seguros de vida, de atención médica, vehículos, robo y dinero, y de fidelidad sobre sus empleados que ocupan cargos estratégicos.

**Beneficios a empleados -**

**Reserva para jubilación patronal .-** El pasivo reconocido en el balance general respecto del plan de pensión de beneficio definido es el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del balance general menos los ajustes por ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas y los costos por servicios pasados. La obligación por el beneficio definido se calcula anualmente por un actuario independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios como tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, incremento en el monto de las pensiones

Jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a esta reserva, la estimación está sujeta a Incertidumbres significativas. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes y cambios en los supuestos utilizados se cargan o abonan a los resultados del año. (Cálculo de reserva estipulado en Art. 219 del código de trabajo)

**Reserva para desahucio.** - El valor de la reserva para desahucio se determina en base a un estudio actuarial, dicho estudio considera el valor actual del veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual, que le correspondería a cada empleado por cada uno de los años de servicio que prestaría a la Compañía y que se pagaría al empleado al momento de la terminación de la relación laboral. La provisión por desahucio se carga a los resultados del año.

**Reserva legal.** - La ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

**Adopción por primera vez de las NIIF.** - La compañía presentó sus primeros estados financieros bajo NIIF a partir del año 2011. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, los ajustes fueron registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponde a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reservas de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

**Reserva por valuación.** - Se origina por el ajuste a valor de mercado realizado a los terrenos, instalaciones, maquinarias y equipos y vehículo, de conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.COAFIRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañías el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011, establece que el saldo acreedor puede ser transferido a la cuenta utilidades retenidas, en la medida que el activo revaluado sea utilizado por la compañía, sin embargo se transferirá cuando se produzca la baja o la venta del activo revaluado.

**Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.** - La compañía reconoce sus ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad del bien. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Cuando el valor de los ingresos por ventas disminuye como parte del diferimiento en el tiempo para el cobro de la transacción (tasa de interés implícita o explícita), a **SORRENTO HOLDING CORP.**, ajusta su valor en libros a su monto recuperable, registrando dicho interés como un ingreso diferido (pasivo) siempre que sus cobros sean fijos o determinables utilizando para tales propósitos una tasa de interés que es estimada en base al rendimiento de recuperación efectiva, y que representó el 9.68 % al 31 de diciembre del 2012. La administración de **SORRENTO HOLDING CORP.**, establece que para la preparación de información contable las cuentas de otros ingresos y gastos de carácter anual, se presentan como resultados de operaciones habituales.

**Intereses pagados.** - Son registrados mediante el método del devengado y se originan en los préstamos concedidos por la compañía relacionada Anglo Ecuatoriana de Guayaquil C.A.,

**Participación de trabajadores en las utilidades.** - La participación de los trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula sobre la utilidad conciliada. El porcentaje que aplica la compañía es del 15% sobre la utilidad del ejercicio, el mismo que está de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas.

**Impuesto a la renta.**- La ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento de Aplicación Vigentes en la República del Ecuador, y con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, establecen que las sociedades pagarán sobre la renta imponible después de participación de empleados, la tarifa del 24% de impuesto a la renta, tarifa que disminuye al 15% en caso de reinversión total o parcial de tales utilidades. Durante los años 2011 y 2010, la compañía calculó y registro en resultados provisión para pago de impuesto a la renta aplicando la tasa del 24% y 25% respectivamente, nota 16. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O. No. 351, se contempla nuevas reducciones de impuesto a la renta, la misma que se aplicará en forma progresiva para los ejercicios fiscales terminados al 2012 y 2013 en 23% y 22%, respectivamente

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método pasivo del balance general, el cual refleja los efectos de las diferencias temporales entre los saldos de activos y pasivos para fines contables y los determinados para fines tributarios. Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden utilizando la tasa de impuesto que se espera aplicar a la renta imponible en los años en que estas diferencias se recuperen o liquiden. La medición de los activos y pasivos diferidos refleja las consecuencias tributarias derivadas de la forma en que la Compañía espera recuperar o liquidar el valor de sus activos y pasivos a la fecha del balance general.

Un pasivo por impuesto a la renta diferido se reconoce sin tomar en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales se liquidarán. Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido cuando es probable que existan bases imponibles futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar. A la fecha del balance general, la Gerencia de la Compañía evalúa los activos diferidos no reconocidos y el saldo de los reconocidos.

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía no ha calculado el impuesto diferido (activo o pasivo), pues la administración considera que los efectos, son inmateriales en la presentación de los estados financieros en su conjunto

**Uso de estimaciones y supuestos.**- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, de ingresos y gastos, y la divulgación de hechos de importancia incluidos en las notas a los estados financieros. Los estimados y juicios realizados son continuamente revisados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la consideración de eventos futuros que se consideran razonables en las circunstancias.

Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si hubiera, tengan un efecto inmaterial sobre los estados financieros. Las estimaciones más significativas relacionadas con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para cuentas de cobranza dudosa, la depreciación de propiedad, mobiliario y equipo, la amortización de cargos diferidos y los activos y pasivos diferidos por el impuesto a la renta. Cualquier diferencia de las estimaciones con los desembolsos reales posteriores es registrada en los resultados del año en que ocurre.

**Índice de precios al consumidor en el Ecuador.**- El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor y que son similares al preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

<b><u>Año terminado</u></b>	<b><u>Porcentaje</u></b>
<b><u>Diciembre 31</u></b>	<b><u>de variación</u></b>
2010	3 %
2011	5 %
2012	4%

### NOTA 3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	200	200
Bancos	<u>167,496</u>	<u>55,058</u>
<b>Total Caja Chica y Bancos</b>	<b><u>167,696</u></b>	<b><u>55,258</u></b>

Efectivo en caja y bancos incluye principalmente \$167,696 y \$55,258 al 31 de diciembre del 2012 y 2011 respectivamente, correspondiente a fondos depósitos en cuentas corrientes y de ahorros mantenidas en las instituciones bancarias locales, y están denominadas en dólares estadounidenses. Los fondos depositados en las cuentas corrientes y de ahorros se encuentran disponibles.

### NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 están constituidas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	69,609	86,197
Cheques protestados y post-fechaos	12,728	9,594
Otras cuentas por cobrar	<u>-0-</u>	<u>22,217</u>
Sub-total	82,337	118,008
Menos: Provisión cuentas incobrables	<u>(11,665)</u>	<u>(8,781)</u>
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b><u>70,672</u></b>	<b><u>109,227</u></b>

**Clientes**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan facturaciones de alquileres emitidas a clientes, las mismas que tienen vencimientos entre los 5 primeros días.

**Otras cuentas por cobrar**, representa cheques protestados y post-fechaos que entregan los clientes a la compañía, que garantizan el pago y/o su trámite de recuperación

**Provisión para cuentas incobrables**, constituye una estimación realizada por la Gerencia y durante el año 2012, la entidad registro como provisión \$2,884 para cuentas incobrables.

### NOTA 5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el detalle de los Gastos Anticipados es como siguen:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto Renta Anticipo. (Retención Clientes)	34,186	32,221
Crédito Tributario IVA	45,148	92,756
Varios	<u>3,037</u>	<u>4,148</u>
<b>TOTAL GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS</b>	<b><u>82,371</u></b>	<b><u>129,125</u></b>

## NOTA 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el detalle de las propiedades, plantas y equipos es como sigue:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el detalle de las propiedades, plantas y equipos es como sigue:

<u>DESCRIPCION</u>	----- MOVIMIENTO -----			
	<u>Saldos al:</u> <u>31/12/11</u>	<u>Adición/</u> <u>Reclasific</u>	<u>Transferencia</u> <u>Bajas/Ajustes</u>	<u>Saldos</u> <u>31-12-12</u>
<b><u>NO DEPRECIABLES</u></b>				
Terrenos	8,179,433	-0-	-0-	8,179,433
<b><u>DEPRECIABLES</u></b>				
Edificios	2,924,172	-0-	-0-	2,924,172
Subtotal	11,103,605	-0-	-0-	11,103,605
<u>Menos:</u>				
Depreciación acumulada	(116,967)	(58,483)	-0-	(175,450)
<b>Total Propiedades, Netos</b>	<b>10,986,638</b>	<b>(58,483)</b>	<b>-0-</b>	<b>10,928,155</b>

**Adiciones.** - Al 31 de diciembre del 2012, los activos fijos representan principalmente adiciones en la depreciación acumulada de edificio.

## NOTA 7. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta cargos diferidos representa el Impuesto diferido activo. Dicho registro fue efectuado con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
24% de Provisión jubilación patronal menores a 10 años	702	702
24% provisión de cuentas incobrables	<u>1,581</u>	<u>1,581</u>
<b>TOTAL ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b><u>2,283</u></b>	<b><u>2,283</u></b>

La compañía no aplicó cálculo provisión de impuesto diferido para el presente ejercicio en las cuentas de Jubilación patronal y provisión de cuentas incobrables

## NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar está constituido como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Proveedores	542	77,785
Depósitos en garantía	105,307 (1)	91,552
Anticipo de clientes	<u>15,530</u>	<u>16,967</u>
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b><u>121,379</u></b>	<b><u>186,304</u></b>

Proveedores, al 31 de diciembre del 2012 corresponden a saldos pendientes de pago a proveedores locales por \$542; por compras de bienes y servicios cuyos saldos vencen entre 30 y 60 días; y no devengan interés.

- (1) Corresponde a valores entregados por los arrendatarios de los locales por concepto de garantía, cuyo monto equivale a 2 meses del valor del arriendo mensual

## NOTA 9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar está constituido como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Compañías – Relacionadas	<u>406,097</u> (1)	<u>1,443,960</u>

- (1) Corresponde a un préstamo local para la adquisición de un edificio, cuya fecha de vencimiento es 01 de enero del 2017, con un interés anual del 7,25%, por el año 2012 se transfirió a deuda a largo plazo USD. 514,503 (Nota 12)

## NOTA 10. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de gastos acumulados por pagar, están constituidos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios sociales:		
Participación de trabajadores en las utilidades	2,729	-0-
Décimo tercero y cuarto sueldo	720	635
Vacaciones	1,252	802
Impuesto a la renta	1,161	1,846
IESS	<u>459</u>	<u>394</u>
<b>TOTAL GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR</b>	<b><u>6,321</u></b>	<b><u>3,677</u></b>

#### NOTA 11. PASIVOS DIFERIDO Y JUBILACION PATRONAL A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivo por impuesto diferido	(1)	19,300	19,300
<b>TOTAL PASIVO DIFER. Y JUB. PATRONAL L/PAZO</b>		<b><u>19,300</u></b>	<b><u>19,300</u></b>

(1) Corresponde asiento aplicación NIIF reversión de depreciación activo fijo edificio revalúo del bien de 20 a 50 años, aplicación tasa 22% IR

#### NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar a largo plazo, están constituidas como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anglo Ecuatoriana de Guayaquil (préstamo edificio)	(1)	2,362,483	1,847,980
Jubilación patronal y desahucio	(2)	6,527	3,676
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO</b>		<b><u>2,369,010</u></b>	<b><u>1,851,656</u></b>

(1) Corresponde a la deuda a largo plazo que mantiene la compañía al 31 de diciembre, 11, con la relacionada Anglo Ecuatoriana de Guayaquil, cuya tasa de interés anual es al 7,25% con fecha de vencimiento el 01 de enero del 2017, en esta cuenta se incrementaron USD. 514,503, que corresponde parte de la deuda a corto plazo (Nota 9)

(2) Durante el año 2011, la Compañía registro a resultados provisión para jubilación patronal; contabilizó a resultados \$2,851 por concepto de provisión para jubilación patronal y desahucio; el cual fue determinado con base a un Estudio Actuarial realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías en el año 2012

#### NOTA 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital social.**- Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la compañía lo constituye dos mil dólares americanos, cuyo valor fue autorizado por la Superintendencia de Compañías, para domiciliarse en el Ecuador

#### NOTA 14. RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías establece una apropiación del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2011 el saldo es de US\$ 750

La provisión de Reserva Legal correspondiente al ejercicio 2012, la compañía no ha efectuado la provisión respectiva, por cuanto la utilidad del ejercicio corriente fue absorbida por el pago del impuesto a la renta el cual según el cálculo legal fue superior en su aplicación

#### NOTA 15. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTA

Durante el año 2012 y 2011 un detalle es el siguiente:

	—2012—		—2011—	
	<u>Ventas</u>	<u>Gastos de Operación</u>	<u>Ventas</u>	<u>Gastos de Operación</u>
Ingresos por arriendos	571,439	-	558,939	-
Ingresos por alcuotas	156,243	-	146,818	-
Gastos de Operación	-	581,164 (1)	-	490,424
Gastos financieros	-	151,571	-	229,637
Otros	37,024	13,781	10,341	-0-
<b>TOTALES</b>	<b><u>764,706</u></b>	<b><u>746,516</u></b>	<b><u>716,098</u></b>	<b><u>720,061</u></b>

#### **Gastos de operación**

Sueldos y beneficios	33,126
Depreciaciones	58,483
Seguridad	86,052
Limpieza	31,942
Publicidad	84,404
Impuestos y patentes municipales	176,096
Mantenimiento	72,409
Otros gastos de operación	38,652
<b>TOTAL</b>	<b>(1) <u>581,164</u></b>

El mayor valor de los gastos de operación del ejercicio 2012 corresponde al rubro de impuestos y patentes municipales (predios urbanos), pagados al Municipio de Samborondón

## NOTA 16. IMPUESTO A LA RENTA

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta es del 23% sobre las utilidades gravables. En caso de que la compañía reinvierta sus utilidades en el país en equipos nuevos que se destinen a producción, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se realice el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010 según las últimas reformas tributarias publicadas en el Registro Oficial 94 del 23 de diciembre del 2009, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

La autoridad fiscal no ha determinado a la compañía en los últimos tres años. Sin embargo la facultad determinadora le permite revisar los impuestos de la compañía en los tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con su obligación de presentar la declaración de impuestos.

Durante el ejercicio fiscal del 2012 y 2011, el gasto de impuesto a la renta causado fue determinado como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (perdida) antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	18,190	(3,963)
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores	(2,729)	-0-
Deducción incremento empleados	(900)	-0-
<u>Más</u>		
Gastos no deducibles	6,542	13,786
	<u>21,103</u>	<u>9,823</u>
Base de cálculo	21,103	9,823
23 % y 24% de impuesto a la renta	4,854	2,358
Anticipo pagado pte. Ejercicio (1)	<u>64,026</u>	<u>-</u>

- (1) La Gerencia de la compañía considera que el anticipo mínimo calculado de impuesto a la renta del 2011 y pagado en el 2012, dicho monto no podrá ser recuperado en ejercicios futuros convirtiéndose en impuesto a la renta final, afectando al resultado del periodo en el patrimonio

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento del impuesto a la renta pagado fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo por cobrar al inicio del año	32,221	7,023
Retenciones en la fuente del año	29,521	27,556
Cancelación del impuesto a la renta causado	<u>(27,556)</u>	<u>(2,358)</u>
Saldo por cobrar al final del año, nota 5	<u>34,186</u>	<u>32,221</u>

Los ejercicios económicos del año 2007 al 2012, están a disposición para la revisión de la autoridad fiscal

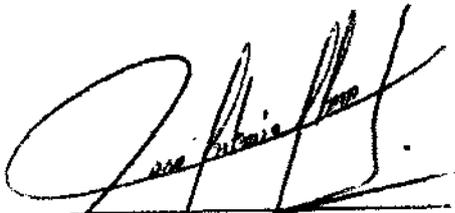
**NOTA 17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Durante el ejercicio económico 2012 y la fecha de entrega del informe de auditoria no se produjeron eventos que en consideración de la Administración pudieran tener algún efecto significativo sobre los estados financieros.



---

Ing. Angel Sánchez A.  
Gerente General



---

CBA. José Chino  
Contador General  
Reg. No.0.13177