

DUIFAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La compañía fue constituida el 26 de agosto de 2008 mediante la escisión de la compañía Fendui S.A., e inscrita el 31 de diciembre de 2008 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, su actividad comercial la desarrollará en el campo inmobiliario.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

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.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de DUIFAN S.A. 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

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

Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

Inventarios.

La totalidad de los inventarios se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto Corriente

El gasto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 al 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.

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.

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en que se conocen.

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 que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- 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; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

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.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Total patrimonio según NEC	251.903	27.251
Ajustes por la conversión a NIIF		
Ajuste de inventarios	(71.274)	-
Ajuste de activos intangibles	(502)	(627)
Ajuste de cuentas por pagar	233.872	-
Efectos fiscales de los ajustes	(51.452)	157
	<u>110.644</u>	<u>(470)</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>362.547</u>	<u>26.781</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF

Ajuste de inventarios.

Los inventarios incluyen el gasto financiero por la compra de terrenos, de acuerdo con NIIF estos pagos no califican para ser capitalizados, por lo que fueron reversados, el efecto del ajuste generó una disminución en inventario por \$71.274 y una disminución en los resultados acumulados por el mismo valor.

Ajuste de activos intangibles.

Los activos intangibles según las NEC anteriores incluían importes por gastos de constitución, que no cumplen las condiciones para su reconocimiento según NIIF, el efecto del ajuste generó una disminución en activos intangibles por \$627 y una disminución en los resultados acumulados por el mismo valor.

Ajuste de cuentas por pagar.

Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2010 se registran al costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva.

Al 1 de enero de 2011, el efecto de los ajustes generó una disminución de \$233.871 y un aumento en los resultados acumulados por el mismo valor.

Reconocimiento de impuesto diferido.

Los ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivo por impuesto diferido y una disminución en los resultados acumulados por el mismo valor, como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
Ajuste en activos intangibles	-	157
Ajuste en cuentas por pagar	(51.452)	-
(Pasivo) activo por impuesto diferido)	<u>(51.452)</u>	<u>157</u>

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4- CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Anticipo Colón Herrera Compañía relacionada Dismedsa S.A.	-	-	275,000,00
	<u>145,319,21</u>	<u>275,319,21</u>	<u>-</u>
	<u>145,319,21</u>	<u>275,319,21</u>	<u>275,000,00</u>

5- INVENTARIOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Terrenos			
Parroquia La Aurora 61,09 hectáreas	119,690.75	123,265,06	38,355.60
Parroquia Los Lojas 269,42 hectáreas	<u>5,083,291.67</u>	<u>5,083,291,67</u>	<u>-</u>
	<u>5,202,982.42</u>	<u>5,206,556,73</u>	<u>38,355.60</u>

6- IMPUESTOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Pasivo por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	-	<u>70,624.80</u>	<u>-</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto por impuesto corriente	22,999.92	70,624.80
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	(25,725,86)	51,451,72
Gasto por impuesto a la renta	<u>(2,725,94)</u>	<u>122,076,52</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(Pérdida) utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	(236,367.36)	295,596,07
Partidas conciliatorias:		

Gastos no deducibles	61,972,49	3,34
Ajustes por efecto de la conversión a NIIF	116,935.74	
(Pérdida) Utilidad gravable	(57,459,13)	295,599,41
Impuesto causado	-	70,943.86
Gasto por impuesto corriente	22,999,92	70,943.86

Durante el año 2012 la compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado como anticipo mínimo.

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

	2012	2011
Saldo al inicio del año	70,624.80	-
Pago	(70,624.80)	-
Anticipo pagado	(22,999,92)	(319.06)
Impuesto a la renta	22,999,92	70,943.86
Saldo al final del año	-	70,624.80

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
Activo (pasivo) por impuesto diferido			
Saldo al inicio del año	(51,451,72)	156,80	-
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	25,725,86	(51,608,52)	156,80
Saldo al final del año	(25,725,86)	(51,451,72)	156,80

7- CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31 2012	2011	Enero 1 2011
Colón Herrera García	2,707,405.22,	3,694,063,81	-
Compañías relacionadas	2,510,817,98	1,322,385,37	312,864,45
Otros	280.00	280,00	280,00
	5,218,503,20	5,016,729,18	313,144,45
Menos vencimientos corrientes	(3,710,657,82)	(3,159,324,00)	(313,144,45)
	1,507,845,38	1,857,405,18	-

Los vencimientos de esta obligación son:

	Diciembre 31 2012	2,011	Enero 1 2,011
2,013	-	349,560	-
2,014	360,192	360,192	-
2,015	371,148	371,148	-
2,016	382,437	382,437	-
2,017	394,068	394,068	-
	1,507,845	1,857,405	-

Corresponde a saldos pendientes por la adquisición de terrenos con el 3% de interés, durante el año 2012 la compañía registró gastos de intereses por \$61.260 (\$71.274 en 2011).

8- CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

9- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse..

10- RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
Utilidades (pérdidas) acumuladas, distribuibles	(20,494,46)	213,546,97	(11,105,25)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>110,644,14</u>	<u>110,644,14</u>	<u>(470,40)</u>
	<u>90,149,68</u>	<u>324,191,10</u>	<u>(11,575,65)</u>

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

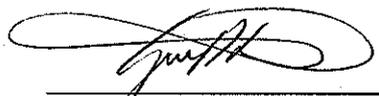
11- RESULTADOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de diciembre de 2011 representa el efecto del ajuste al costo amortizado de las cuentas por pagar a compañías relacionadas a una tasa de descuento del 8%, durante el 2012 se devengó intereses por \$116.936 que fueron registrados en los resultados del período

12- INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS.

	Diciembre 31, 2012	2011	Enero 1, 2011
Cuentas por pagar			
Corporación Samborondon S.A. Corsam	1,423.783,53	706,176,76	-
Meisterblue S.A.	1,087.027,58	616,208,61	-
Dismedsa S.A.	6,87	-	312864,45
	<u>2,510.817,99</u>	<u>1,322,385,37</u>	<u>312,864,45</u>

Préstamos otorgados para el financiamiento de la adquisición de terrenos al Sr. Colón Herrera, sin fecha de vencimiento definida, a partir de enero de 2012 se estableció un interés del 8%. Durante el año 2012 se registraron gastos de interés por \$109.831.



Ing. Gina Pardo Navarrete
Gerente General



Ec. Julia Tumbaco M.
Contador