

INMOBILIARIA XIMA S.A XIMASA

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

1. OPERACIONES

Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA., es una Compañía constituida en el Ecuador desde julio del 2009. Sus oficinas administrativas están ubicadas en el Edificio Samborondón Business Center, piso 3 oficina 304.

La actividad principal de la Compañía es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2012, la compañía mantiene 6 empleados distribuidos en las diferentes áreas operacionales.

Al 31 de diciembre del 2012, de acuerdo a lo establecido en la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Edificio Corporativo, la Compañía es la Gerente del Proyecto Inmobiliario denominado “Edificio Corporativo”, y también está encargada de la comercialización y planificación arquitectónica del mismo; el proyecto se prevé esté concluido hacia abril del año 2014, el avance del proyecto es del 15% y 53% al 31 de diciembre del 2012 y al 18 de agosto del 2013, respectivamente.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA al 31 de diciembre del 2011 y al 31 de diciembre del 2010, aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 20 de marzo del 2012 y 25 de marzo 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.

Bases de preparación - Los estados financieros de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de inicio del período de transición), 31 de diciembre del 2011 (fecha final del período de transición) 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).

Efectivo y equivalentes 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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Activos de Inversión no corrientes - Los activos de inversión no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si sus valores en libros son recuperables a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Propiedades – La administración de la Compañía determinó que sólo se registraría como propiedades activos con un costo mayor a US\$3,000 activos con un costo inferior se registrarían directamente en los resultados del año. Las partidas que califiquen para su registro como propiedades cumplirán con estas políticas:

- **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, se miden inicialmente por su costo.

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

- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, 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.

- **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades, se depreciaba 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 propiedades, y las vidas útiles a utilizar en el cálculo de la depreciación:

| Ítem | Vida útil (en años) |
|--|---------------------|
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 10 |
| Equipos de computación | 3 |

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

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles 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, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- **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 por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Beneficios a empleados

- **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) no ha sido determinado considerando que el personal actual tiene una antigüedad menor a un año. La bonificación por desahucio fue reconocida en los resultados del año.
- **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- **La Compañía como arrendatario** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

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.

- **Venta de servicios** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y 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.

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.

Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

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.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- **Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

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.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

| NIIF | Título | Efectiva a partir |
|---|--|-------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2015 |
| NIIF 13 | Medición del valor razonable | 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 |
| NIC 19 (Revisada en el 2011) | Beneficios a empleados | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIC 32 | Compensación de activos y activos Financieros | Enero 1, 2014 |
| Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) | Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011 | Enero 1, 2014 |

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto 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 para PYMES 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.

La Superintendencia de Compañías estableció los parámetros para determinar las entidades que pertenecen al grupo 3 y que deben aplicar NIIF para PYMES, así mismo estableció que las entidades que superen dichos parámetros deben aplicar NIIF completas; por lo tanto, desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF completas y 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.

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.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA, 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).

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:
 - a) al valor razonable; o
 - b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

INMOBILIARIA S.A. XIMASA optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo, a su costo de adquisición bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador - No se presenta conciliación entre NIIF y PCGA anteriores, debido a que la aplicación de NIIF no requirió ajustes al inicio y al final del período de transición sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA.

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:

| Cuenta | <u>Presentación</u> <u>bajo PCGA</u> <u>anteriores</u> | Presentación <u>bajo NIIF</u> | Saldos a | |
|---|--|--|------------------------------|---|
| | | | Diciembre 31, <u>2011</u> | Enero 1, <u>2011</u> NO AUDITADO |
| | | | (en U.S. dólares) | |
| Crédito tributario de impuesto a la renta | Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar | Incluido en activos por impuestos corrientes | 7,443 | 1,284 |
| Inversión en fideicomiso | Incluido en Otros Activos | Activos de inversión no corrientes | 5,502,631 | 3,864,974 |
| Impuestos por pagar | Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar | Incluido en pasivos por impuestos corrientes | | 2,328 |

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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

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 tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Valuación de los instrumentos financieros - La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para cuentas por cobrar y pasivos financieros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa efectivo en caja y depósitos bancarios locales, estos no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

| | Diciembre 31, <u>2012</u> | Enero 1, <u>2011</u> | Enero 1, <u>2011</u> |
|--|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | NO AUDITADO |
| | (en U.S. dólares) | | |
| Supralive S.A. | | 456,500 | 100,000 |
| Clientes | 448 | 1,872 | |
| Anticipos a terceros | 17,709 | 3,903 | 300 |
| Fiducia S.A | | | 149,580 |
| Evergrace | 2,865 | | |
| Fideicomiso Merc. Edificio Corporativo | 4,454,468 | 33,136 | 10,930 |
| Fideicomiso River | 1,859 | | |
| (-) Provisión para cuentas dudosas | <u>(44,563)</u> | _____ | _____ |
| Total | <u>4,432,786</u> | <u>495,411</u> | <u>260,810</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, cuentas por cobrar fideicomiso mercantil “Edificio Corporativo”, representa importes tales como honorarios profesionales, estudios técnicos, remoción de tierra, pilotaje, etc, cancelados por cuenta del fideicomiso e incurridos en la fase de construcción del “Edificio Corporativo”, estos importes serán recuperados con el producto de la compensación de valores que el Fideicomiso Mercantil ha previsto efectuar una vez actualice sus registros contables con la información de los valores que la Compañía pagó por cuenta del Fideicomiso y de los valores que la Compañía debe reintegrar al Fideicomiso durante la gestión de comercialización (nota9). A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes el saldo de la cuenta luego de la compensación asciende a US\$1.8 millones (nota12).

7. ACTIVOS DE INVERSION NO CORRIENTES

| | Diciembre 31, <u>2012</u> | Enero 1, <u>2011</u> | NO AUDITADO |
|---|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| | | | (en U.S. dólares) |
| Terrenos: | | | |
| Aportado a Fideicomiso Mercantil Irrevocable "River View" | 3,315,000 | 3,315,000 | |
| Aportado a Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Edificio Corporativo" | 2,187,631 | | |
| Otros | | | <u>549,974</u> |
| Total | <u>5,502,631</u> | | <u>3,864,974</u> |

Durante el año 2012, INMOBILIARIA XIMA S.A, XIMASA celebró contrato de dación en pago con Evergrace Group Trading, en la cual entregó los inmuebles que fueron aportados a los Fideicomisos antes indicados como forma de pago de obligaciones varias que mantenía con Evergrace y que provenían de años anteriores, como producto de esta dación en pago, quedó un saldo por pagar a Evergrace por US\$861,543 (nota 8)

8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

| | Diciembre 31, <u>2012</u> | Enero 1, <u>2011</u> | NO AUDITADO |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| | | | (en U.S. dólares) |
| Sobregiros bancarios | | 3,154 | |
| Préstamos de terceros | <u>861,543</u> | <u>3,864,174</u> | <u>3,864,174</u> |
| Total | <u>861,543</u> | <u>3,867,328</u> | <u>3,864,174</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, préstamos de terceros representa saldo no cubierto por dación en pago con activos de INMOBILIARIA XIMA S.A., XIMASA a Evergrace Group Trading, de acuerdo con la escritura de dación en pago, esta obligación será cancelada con recursos provenientes de la liquidación del Fideicomiso River Tower.

Al 31 de diciembre del 2011, préstamos de terceros representa importes que fueron otorgados en julio 20 del 2009 por US\$3,315,000; julio 10 del 2009 por US\$185,496 y diciembre 29 del 2009 por US\$363,678 por diversas entidades, los cuales posteriormente fueron cedidos por las acreedoras originales, a Sontech Investments S.A.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

| | Diciembre 31, | | Enero 1, |
|---|-------------------|------------------|-------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | NO AUDITADO | | |
| | (en U.S. dólares) | | |
| Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. | | 2,000,000 | |
| Terceros | 480,767 | 111,813 | |
| Clientes Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo | 2,714,222 | | 117,272 |
| Fiducia S.A | | | 148,580 |
| Fideicomiso River View | 330,000 | | |
| Proveedores | <u>58,803</u> | <u>28,447</u> | <u> </u> |
| Total | <u>3,583,792</u> | <u>2,140,260</u> | <u>265,852</u> |

Al 31 de diciembre del 2012, Clientes Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo representan importes recibidos de los promitentes compradores de oficinas y locales comerciales en el proyecto Edificio Corporativo, estos valores serán compensados con el importe de las cuentas por cobrar al Fideicomiso (nota 6) compensación que efectuará el Fideicomiso, una vez actualice sus registros contables y valide la información disponible, lo cual se espera que ocurra durante el año 2013. A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, este saldo fue compensado (nota 12)

Fideicomiso River View representa importes recibidos del Fideicomiso como aplicaciones a pagos de clientes de este proyecto.

Al 31 de diciembre del 2011, Promotora Inmobiliaria LFG representa financiamiento por la compra de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo del Fideicomiso 117118, préstamo otorgado en septiembre 28 del 2011, garantizado con pagare, con el interés del 6% anual y vencimiento a 197 días.

10. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

| | Diciembre 31, | | Enero 1, |
|---|-------------------|--------------|--------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>2011</u> |
| | NO AUDITADO | | |
| | (en U.S. dólares) | | |
| <i>Activos por impuesto corriente:</i> | | | |
| Crédito tributario de impuesto a la renta | 19,893 | | |
| Impuesto a la renta retenido | 12,484 | 2,349 | |
| Crédito tributario, IVA | <u>18,687</u> | <u>5,094</u> | <u>1,284</u> |
| Total | <u>51,064</u> | <u>7,443</u> | <u>1,284</u> |

| | Diciembre 31, <u>2012</u> | Enero 1, <u>2011</u> NO AUDITADO |
|---|------------------------------|--|
| | (en U.S. dólares) | |
| <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i> | | |
| Impuesto al Valor Agregado y retenciones | 9,724 | 2,328 |
| Impuesto por pagar | <u>24,385</u> | <u> </u> |
| Total | <u>34,109</u> | <u>2,328</u> |

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

| | Diciembre 31, <u>2012</u> | <u>2011</u> (U.S. dólares) |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta, neta de participación a trabajadores | 26,450 | 718 |
| Efecto impositivo de: | | |
| Deducciones por beneficios tributarios | | |
| Gastos no deducibles | <u>48,973</u> | |
| Utilidad gravable | <u>75,423</u> | <u>718</u> |
| Impuesto a la renta causado | <u>17,347</u> | <u>172</u> |
| Anticipo calculado | <u>24,385</u> | |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados | <u>24,385</u> | |

El impuesto a la renta causado correspondiente al año 2011, fue determinado en base a declaración sustitutiva determinada por la Compañía, el importe de US\$172 fue registrado contra utilidades retenidas, en el año 2012.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costo y gastos deducibles.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- 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.

11. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2012, el capital social está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

En julio 17 del 2013, la Junta del Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo, resolvió por unanimidad instruir a la Fiduciaria a realizar la compensación de valores que existe en la contabilidad del Fideicomiso entre la cuenta por cobrar que mantiene con Inmobiliaria Xima como Gerente del Proyecto por un total de US\$4,680,015 contra la cuenta por pagar generada hasta la fecha de la Junta que asciende a US\$5,858,645 adicionalmente se considera un valor adicional por cobrar a la Inmobiliaria de US\$658,697 con lo cual el saldo neto por pagar a la Inmobiliaria como Gerente del Proyecto es US\$1,837,327.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en agosto 8 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
