



Accountants &
business advisers

KARTEXA S.A.

Informe sobre el examen de los
Estados Financieros

Años terminados al
31 de diciembre de 2012 y 2011

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
KARTEXA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **KARTEXA S.A.**, los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y los estados de cambios en el patrimonio por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares). Conforme a lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presenta estados financieros comparativos tomando como referencia los ajustados al 1 de enero de 2012, tal como lo dispone la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

2. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2367833 | Fax (593-4) 2361056

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 | P.O. Box 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **KARTEXA S.A.** al 31 de diciembre de 2012 y 2011, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

Énfasis:

5. Cumpliendo el cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías, **KARTEXA S.A.** adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del año 2012 siendo el periodo de transición el año 2011.
6. La Compañía mantiene estos bienes inmuebles para desarrollo de proyectos de urbanización en el futuro, por lo que dependerá de estos proyectos para que continúe como negocio en marcha.



29 de diciembre de 2015
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

KARTEXA S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

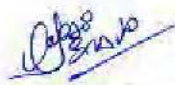
(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011 (*)
<u>ACTIVOS</u>		
BIENES INMUEBLES (Nota C)	4,992,909.00	4,992,909.00
TOTAL ACTIVOS	4,992,909.00	4,992,909.00
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota D)	2,481,428.60	2,481,428.60
	2,481,428.60	2,481,428.60
PATRIMONIO (Nota E)		
Capital social	800.00	800.00
Ajustes por adopción NIIF por primera vez	2,510,680.40	2,510,680.40
TOTAL PATRIMONIO	2,511,480.40	2,511,480.40
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4,992,909.00	4,992,909.00

(*) Ajustados según NIIF



Alexandra Mendoza Muñoz
Representante Legal

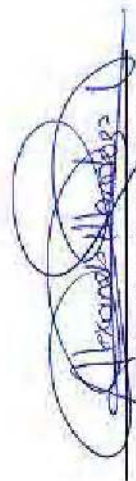


José Bravo Moreira
Contador

KARTEXA S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Ajustes por adopcion NIIF por primera vez</u>
Saldo al 1 de enero de 2011	800.00	
Ajustes por adopcion NIIF por primera vez		2,510,680.40
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>800.00</u>	<u>2,510,680.40</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>800.00</u>	<u>2,510,680.40</u>


 Alexandra Mendoza Muñoz
 Representante Legal


 José Bravo Moreira
 Contador

Vea notas a los estados financieros

KARTEXA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresadas en US Dólares)

A. KARTEXA S.A.:

La Compañía fue constituida a partir de la escisión de la compañía Constructora Thalía Victoria S.A., según Escritura Pública del 5 de noviembre de 2009. Dicha escisión fue aprobada por la Junta General de Accionistas de Constructora Thalía Victoria S.A. celebrada el 4 de noviembre de 2009.

Mediante la escisión, se transfirieron bienes inmuebles a Kartexa S.A. a valor neto en libros por US\$2,482,228.60, así como los pasivos correspondientes por US\$2,481,428.60. Finalmente, también se transfirió US\$800.00 de la cuenta patrimonial de reserva legal.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que eran la traducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIF.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2012 como se describen en estas políticas contables.

En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero de 2012.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Bienes inmuebles: Los bienes inmuebles (terrenos) son activos fijos no depreciables que están contabilizados en base a la asignación del valor comercial actual total determinado por un perito independiente sobre el área total de los terrenos.

KARTEXA S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. BIENES INMUEBLES:

	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Saldo al 31/12/2012
Terrenos	4,992,909.00		4,992,909.00
	<u>4,992,909.00</u>		<u>4,992,909.00</u>

D. CUENTAS POR PAGAR:

Corresponde al pasivo con su accionista Lohanco, LLC (sociedad constituida y domiciliada en Estados Unidos de América), transferido por la escisión de Constructora Thalía Victoria S.A. No se han establecido condiciones para la cancelación de este pasivo.

E. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 800 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Ajustes por adopción NIIF por primera vez: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición.

F. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA COMPAÑÍA E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

Durante los ejercicios fiscales 2012 y 2011, la Compañía no tuvo operación, por lo que no generó utilidades ni base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

KARTEXA S.A.**G. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

H. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto de 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

KARTEXA S.A.**H. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)**

A partir del 1 de enero de 2012, la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero de 2012 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre de 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afecta la presentación razonable de los estados financieros.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Se ajustó el valor de los bienes inmuebles al valor de los impuestos prediales.

A continuación los ajustes efectuados:

	Saldos 31/12/2011	Ajustes NIIF	Saldos 01/01/2012
<u>ACTIVOS</u>			
BIENES INMUEBLES	2,482,228.60	2,510,680.40	4,992,909.00
TOTAL ACTIVOS	<u>2,482,228.60</u>	<u>2,510,680.40</u>	<u>4,992,909.00</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	2,481,428.60		2,481,428.60
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2,481,428.60</u>		<u>2,481,428.60</u>
PATRIMONIO			
Capital social	800.00		800.00
Ajuste por implementación de NIIF por primera vez		2,510,680.40	2,510,680.40
TOTAL PATRIMONIO	<u>800.00</u>	<u>2,510,680.40</u>	<u>2,511,480.40</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>2,482,228.60</u>	<u>2,510,680.40</u>	<u>4,992,909.00</u>

I. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.