

COMPAÑÍA BUZIOS S.A.
Balance Situación Financiera

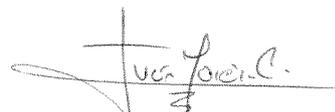
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de America)

	Notas	31/12/2012	31/12/2011
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3.1	312,215.27	200.00
Inversiones a corto plazo		-	-
Clientes		-	-
Provisión Cuentas Incobrables		-	-
Otras cuentas por cobrar		-	600.00
Inventarios	3.2	173,294.18	-
Pagos Anticipados	3.3	146,809.40	-
Otros activos corrientes		-	-
Total Activo Corriente		632,318.85	800.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Terrenos		360,015.25	-
Costo Revaluado Terrenos		-	-
Edificios		-	-
Costo Revaluado Edificios		-	-
Muebles Y Enseres		-	-
Maquinaria Y Equipo		6,380.91	-
Equipo Computac. Y Software		-	-
Vehículos Y Equipo Caminero		-	-
Equipos Y Herramientas		-	-
Equipos De Oficina		-	-
Software Contable		-	-
Depreciación Acumulada		-	-
Depreciación Acumulada Costo Revaluado		-	-
Estimación acumulada por deterioro		-	-
Otros Activos		-	-
Inversiones en acciones		-	-
Activo por Impuestos Diferidos		-	-
Total Otros Activos no Corrientes		366,396.16	-
TOTAL ACTIVOS		998,715.01	800.00
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Obligaciones Financieras		-	-
Intereses por Pagar		-	-
Proveedores	3.4	50,485.95	-
Obligaciones con la Administración Tributaria	3.5	1,311.80	-
Obligaciones con la Seguridad Social		-	-
Obligaciones con Empleados		-	-
Otras cuentas por pagar	3.6	380,897.00	-
Total Pasivos Corrientes		432,694.75	-
Pasivos Largo Plazo			
Obligaciones Financieras Largo Plazo		-	-
Intereses por Pagar largo plazo		-	-
Jubilación Patronal y Desahucio		-	-
Otras cuentas por pagar L/P		-	-
Anticipos recibidos		584,834.17	-
Pasivo por Impuestos Diferidos		-	-
Total Pasivos Largo Plazo		584,834.17	-
TOTAL PASIVOS		1,017,528.92	-
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital	3.10	800.00	800.00
Aporte para futuras capitalizaciones		-	-
Reservas		-	-
Superávit por Revaluación		-	-
Resultados Acumulados		-	-
Resultados Acumulados por Adopción NIIF		-	-
Resultado del Ejercicio		(19,613.91)	-
Total patrimonio de los accionistas		(18,813.91)	800.00
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		998,715.01	800.00

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



Arq. Ximena Del Castillo Borja
Gerente General
Buzios S.A.



Iván Moreira Cedeño
Contador General
 Registro No. 0.38475

COMPAÑÍA BUZIOS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

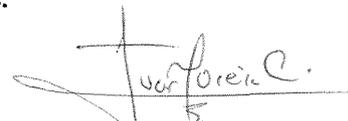
(Expresados en dólares americanos)

	Notas	Año terminado al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Ventas netas		-	-
(Menos): Costo de ventas	3.7	(709.88)	-
Utilidad Bruta en Ventas		(709.88)	-
(Menos): Gastos de Administración y Ventas	3.8	(19,073.63)	-
Utilidad operacional		(19,783.51)	0.00
(Más): Ingresos no operacionales		169.60	-
(Menos): Gastos no operacionales		-	-
(Pérdida) / Utilidad antes de participación trabajadores e impuestos	3.9	(19,613.91)	-
(Menos): Participación trabajadores		-	-
(Menos): Impuesto a la Renta Causado		-	-
(Menos): Reserva Legal		-	-
(Pérdida) / Utilidad del Período		(19,613.91)	-
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Impuesto a las Ganancias			
(Mas): Impuesto a la Renta Diferido		-	-
RESULTADO NETO INTEGRAL		(19,613.91)	0.00

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



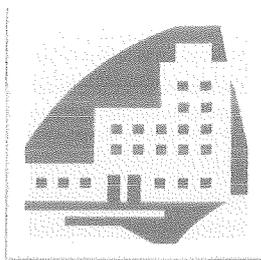
Arq. Ximena Del Castillo Borja
Gerente General
 Buzios S.A.



Iván Moreira Cedeno
Contador General
 Registro No. 0.38475

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS**A LOS ESTADOS FINANCIEROS****BUZIOS S.A.****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares americanos)

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida en el Ecuador, Manta Provincia de Manabí el 06 de Julio del 2011, y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta bajo las leyes ecuatorianas, civiles, comerciales e industriales con el objeto social de dedicarse a la actividad inmobiliaria en general. La compañía podrá desarrollar servicios y ejecutar proyectos de carácter turístico; podrá construir, lotizar, y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles.

La Compañía BUZIOS S.A., tendrá una duración de cien años desde su inscripción en el Registro mercantil, pudiendo ser ampliado o reducido por resolución de la Junta general, en mayoría que represente cuando menos las tres cuartas partes del capital social.

2.- PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES.

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la Compañía en la preparación de sus estados financieros sobre la base de acumulación, conforme a las NIC Y NIIF de Contabilidad y disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de compañías, el Servicio de Rentas Internas y Organismos de Control en la República del Ecuador.

2.1. Bases de presentación

La compañía prepara sus estados financieros transparentes y comparables, que suministre un punto de partida adecuado de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad (nic), preparados por las regulaciones emitidas por la Superintendencia de compañía (RESOLUCION No. 08.G.DSC.010 Registro Oficial # 498 del 31 de Diciembre del 2008) y disposiciones legales establecidas en el Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y

vigilancia. Las principales diferencias entre estas normas y los principios contables generalmente aceptados se describen a continuación:

2.2. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos operacionales procedentes de ventas de bienes inmuebles se reconocen cuando se entrega el bien y ha cambiado su propiedad. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno.

2.3. Costos por Préstamos.

Todos los costos por préstamos se reconocerán en el resultado del periodo en el que se incurren.

2.4. Impuestos a las Ganancias.

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año, calculado a partir de la conciliación tributaria de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno (Art. 37), la utilidad después de participación a trabajadores está gravada a la tasa del 24%, en donde se podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales para las empresas que reinviertan sus utilidades durante el siguiente año. Así mismo los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales, están sujetos a retención adicional. Se cancelará en su totalidad el impuesto a la renta si lo hubiere.

2.5. Propiedades, Planta y Equipos.

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada, están registrados al costo histórico. La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable. La depreciación es calculada en base al Artículo 24 del Reglamento de Aplicación de la L.O.R.T.I., considerando la vida útil estimada del activo de la compañía. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

2.6. Activos Intangibles.

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizara de acuerdo a su vida útil, pero si no se logra determinar esta vida útil, nos regularemos de acuerdo a la NIC 38 (p.107 a 110) que establece que un activo fijo intangible con una vida útil indefinida no se amortiza, esto basado en la base contractual del derecho de uso. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. Cuando un activo no cumple la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna, por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido.

2.7. Arrendamientos.

Los arrendamientos se clasifican como operativos si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. En concordancia a esta política la empresa mantiene un arrendamiento operativo y las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento. Los pagos del arrendamiento se reconocen al gasto y reducción de la obligación del arrendamiento.

2.8. Inventarios.

Los inventarios se expresan al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se calcula aplicando el método promedio.

2.9. Deudores Comerciales y otras Cuentas por Cobrar.

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

2.10. Acreedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Si hubiere importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólar) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

2.11. Beneficios a los Empleados.

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el Código del Trabajo en cuanto al Décimo Tercero y Décimo Cuarto Sueldo, pago de Vacaciones, pago de Fondos de Reserva y Pago del Aporte Patronal al IESS, y el pago de utilidades al personal a tiempo completo. El costo y los beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

2.12. Flujo de Efectivo y Estado de Cambio en el Patrimonio.

La Compañía tiene cinco meses de operaciones y presenta al cierre del 2011 la elaboración del estado de flujo de efectivo en base a NIIF, la compañía registra todos los valores para el efecto, tanto Operacional, de Inversión como de financiamiento; como también la Evolución del Patrimonio en base a lo que dispone las, NIC 1 Y NIIF en lo que refiere a los Componentes de los estados financieros.

2.13. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor menores a 3 meses.

3.- NOTAS EXPLICATIVAS.**3.1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.**

	2011	2012
Cuenta integración de capital	\$ 200.00	\$ 200.00
Caja	\$ 0.00	\$ 119.73
Bancos	\$ 0.00	\$311.895.54
	<u>\$ 200.00</u>	<u>\$312.215.27</u>

3.2. Inventarios.

Al 31 Diciembre del 2011 y 2012, el saldo que presenta la cuenta inventario corresponde a:

Descripción		2011	2012
Inventario Producto en Procesos	U.S. \$	0.00	173,249.54
Inventario Suministros y Materiales		0.00	0.00
Inventario de Herramientas		0.00	44.64
Total U.S. \$		<u>0.00</u>	<u>173,294.18</u>

3.3 Servicios y Otros pagos anticipados.

Se desglosan las cuentas en la cuales la empresa ha efectuado avances de efectivo:

ANTICIPOS Y AVANCES	
Anticipos A Proveedores Locales	146,809.40
Anticipos A Proveedores del Exterior	0.00
Anticipos a Contratistas	0.00
	<u>146,809.40</u>

3.4 Cuentas por Pagar a Proveedores.

Al 31 de diciembre de 2012, corresponden al pago de materiales y otros servicios para la construcción del edificio, que no generan intereses, según el siguiente detalle:

(1) Las cuentas a pagar nacionales presentan la siguiente concentración, entre sus principales proveedores:

Al 31 de diciembre de 2012:

No	Proveedor	Saldo	Porcentaje
1	AR+V ARQUITECTOS CIA. LTDA.	34,375.00	68.09%
2	ALVAREZ CEDEÑO LUIS ALBERTO	6,942.22	13.75%
3	DECOBHYM-ARQUITECTURA	2,365.00	4.68%
4	VERA SANTANA ALFONSO ESTEFANO	1,840.00	3.64%
5	VARIOS	4,963.73	9.83%
SUMAN		50,485.95	100.00%

El detalle de vencimientos de saldos para las cuentas por pagar nacionales es el siguiente:

Detalle	U.S. \$	Saldo	Porcentaje
Sin Vencer		0.00	0.00%
De 0 a 30 días		50,485.95	100.00%
De 30 a 90 días		0.00	0.00%
Mayor a 91 días		0.00	0.00%
Total U.S. \$		50,485.95	100.00%

3.5 Obligaciones con la Administración Tributaria.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012 se refiere al siguiente detalle:

Descripción	U.S. \$	2011	2012
Retencion Fuente por Pagar		0.00	1,029.61
Declaracion mensual de IVA		0.00	282.19
Impuesto a La Renta		0.00	0.00
Total U.S. \$		0.00	1,311.80

3.6 Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012 se refiere al siguiente detalle:

Descripción		2011	2012
Cuentas por Pagar Accionistas	U.S. \$	0.00	377,897.00
Prestamos Pagar Cias.Relacionadas		0.00	0.00
Otras Cuentas por Pagar		0.00	3,000.00
Total U.S. \$		<u>0.00</u>	<u>380,897.00</u>

3.7 Costo

En los años terminados el 31 de diciembre el costo de ventas se compone de la siguiente manera:

Detalle		2011	2012
Costos de Materias Primas	U.S. \$	0.00	173,249.54
Mano de obra directa		0.00	-
Mano de obra indirecta		0.00	-
Costos Indirectos		0.00	709.88
Inventario Inicial		0.00	-
Inventario Final		0.00	-173,249.54
Total U.S. \$		<u>0.00</u>	<u>709.88</u>

3.8 Gastos de Ventas y Administración

En los años terminados el 31 de diciembre, los gastos administrativos fueron como sigue:

Detalle		2011	2012
Sueldos y Beneficios Sociales	U.S. \$	-	-
Honorarios profesionales		-	4,500.00
Gastos Notarios Y Registros Mercantiles		-	1,226.57
Impuestos y Contribuciones		-	3,041.85
Gastos Financieros		-	129.48
Anuncios Publicitarios		-	4,143.50
Otros Gastos		-	6,032.23
Total U.S. \$		<u>0.00</u>	<u>19,073.63</u>

3.9 Impuesto a las Ganancias

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

El impuesto sobre la renta se determina de la siguiente manera:

Concepto		2011	2012
Utilidad/Pérdida Contable	U.S. \$	0.00	-19,613.91
(-) 15% Participación Trabajadores		0.00	0.00
(+) Gastos no Deducibles		0.00	2,890.04
(-) Otras Excenciones		0.00	-
(=) Utilidad Gravable / Pérdida		<u>0.00</u>	<u>-16,723.87</u>
Tasa de Impuesto		24%	23%
Impuesto a la Renta Causado (1)		0.00	-
Impuestos Diferidos del año		<u>0.00</u>	<u>-</u>
Impuesto a las Ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>

3.10 Capital en acciones.

Los saldos a 31 de diciembre del 2011 comprenden 800 acciones ordinarias con un valor nominal de 1,00 dólar completamente suscritas.

4.- SITUACIÓN TRIBUTARIA.

La compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el ejercicio económico del 2012.

5.- SITUACIÓN GENERAL

Compañía BUZIOS S.A., es una empresa que ha iniciado sus operaciones comerciales en Julio del 2011 por lo que se encuentra en proceso de mejoramiento de sus sistemas, contables y financieros. Está dentro de las metas de la compañía, el manejarse mediante un esquema de presupuesto, optimización y mejoría de sus recursos, y lograr de ésta manera una eficiencia y eficacia que vaya en beneficio de los accionistas y de los empleados en general.

6.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 16 de Abril del 2013.

Ing. Ivan Moreira
CONTADOR GENERAL
REG. 038475