

**INMOBILIARIA CASTRO
JARAMILLO CIA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012,
con opinión de los auditores independientes.

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Contenido:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	- 4 -
ESTADO DE RESULTADOS	- 5 -
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	- 6 -
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	- 7 -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 8 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye adicionalmente el diseño, implementación y mantenimiento de su sistema de control interno importante para la elaboración y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de presentaciones erróneas de importancia relativa, causados por fraude o error; la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas; y la elaboración razonable de estimaciones contables de acuerdo con las circunstancias normales de su operación.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.**, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los referidos estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

6. **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.**, en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 adjuntos, son los primeros que **INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.**, preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa. Los estados financieros de apertura preparados para el año 2011, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2012, de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2011 comparativas presentadas en este informe difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los socios para el mencionado año. Con fecha 17 de abril del 2012, emitimos una opinión, sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dicho año, en la cual expresamos una opinión sin salvedades.



Abril 25, 2013
Registro No. 680

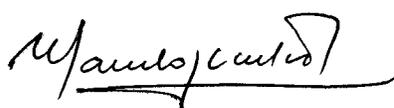


Nancy Proaño
Licencia No. 29431

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>31 de Diciembre</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>01 de Enero</u> <u>2011</u>
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	123.436	349.134	122.093
Activos financieros				
Cuentas por cobrar clientes	8	81.420	50.574	110.611
Otras cuentas por cobrar	9	548.855	254.827	366.945
Activos por impuestos corrientes	10	27.796	26.524	28.149
Otros activos		720	611	269
Total activos corrientes		<u>782.227</u>	<u>681.670</u>	<u>628.067</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad y equipo	11	2.271.346	2.294.614	2.292.741
Total activos no corrientes		<u>2.271.346</u>	<u>2.294.614</u>	<u>2.292.741</u>
Total activos		<u>3.053.573</u>	<u>2.976.284</u>	<u>2.920.808</u>
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar comerciales		33.126	172	53
Otras cuentas por pagar		3.202	4.935	14.520
Pasivos por impuestos corrientes	10	15.209	9.117	13.091
Beneficios empleados corto plazo	12	8.184	2.146	6.321
Total pasivos corrientes		<u>59.721</u>	<u>16.370</u>	<u>33.985</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Otras cuentas por pagar		10.400	8.800	-
Beneficios empleados post-empleo	13	764	748	530
Pasivos por impuesto diferido	14	238.556	240.974	240.974
Total pasivos no corrientes		<u>249.720</u>	<u>250.522</u>	<u>241.504</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS				
Capital social	18	422	422	422
Reservas	19	1.053.598	1.053.598	1.053.598
Resultados acumulados	20	1.690.112	1.655.372	1.591.299
Total patrimonio		<u>2.744.132</u>	<u>2.709.392</u>	<u>2.645.319</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3.053.573</u>	<u>2.976.284</u>	<u>2.920.808</u>



Marcelo Castro
Gerente General



Lidia Danira Garzón
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por arriendos		122.426	135.896
Gastos de operación y administración		122.342	114.860
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>84</u>	<u>21.036</u>
<u>Otros ingresos (gastos):</u>			
Otros ingresos		46.021	51.005
Gastos financieros		(96)	(98)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>46.009</u>	<u>71.943</u>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente		13.687	7.870
Diferido	15	2.418	-
Utilidad neta del período		<u>34.740</u>	<u>64.073</u>
Utilidad del periodo atribuible a los propietarios		<u>34.740</u>	<u>64.073</u>



Marcelo Castro
Gerente General



Lcda. Yanira Garzón
Contador General

Ver notas a los estados financieros

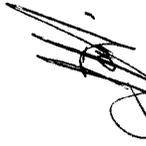
INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2010	19 a 21	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.591.299	2.645.319
Utilidad neta		-	-	-	-	-	64.073	64.073
Saldos al 31 de diciembre del 2011	19 a 21	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.655.372	2.709.392
Utilidad neta		-	-	-	-	-	34.740	34.740
Saldos al 31 de diciembre del 2012	19 a 21	422	1.808	7	35.004	1.016.780	1.690.112	2.744.132



Marcelo Castro
Gerente General

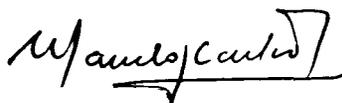

Lcda. Janira Garzón
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en U.S. dólares)

	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	91.580	195.933
Pagado a proveedores y empleados	(60.295)	(99.141)
Recibido de otros	40.661	39.404
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	71.946	136.196
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo utilizado en compra de vehículos	-	(22.313)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	(22.313)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo (utilizado en) provisto por préstamos a relacionadas	(297.644)	113.158
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(297.644)	113.158
EFFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(225.698)	227.041
Saldos al comienzo del año	349.134	122.093
Saldos al final del año	123.436	349.134
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
	34.740	64.073
Utilidad neta		
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	23.268	20.440
Provisión jubilación patronal	16	218
Participación a trabajadores 15%	8.119	1.495
Impuesto a la renta corriente y diferido	11.269	7.870
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	(30.846)	60.037
Otras cuentas por cobrar	2.235	243
Cuentas por pagar comerciales	32.954	119
Beneficios empleados corto plazo	(2.081)	(5.670)
Pasivos por impuestos corrientes	(7.595)	(11.844)
Otras cuentas por pagar	(133)	(785)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	71.946	136.196



Marcelo Castro
Gerente General



Lcda. Janira Garzón
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Contenido

1. Información general	- 9 -
2. Descripción del negocio	- 9 -
3. Políticas contables significativas	- 9 -
4. Estimaciones y juicios contables	- 15 -
5. Gestión del riesgo financiero	- 16 -
6. Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera (niif)	- 17 -
7. Efectivo y equivalentes de efectivo	- 24 -
8. Cuentas por cobrar clientes	- 24 -
9. Otras cuentas por cobrar	- 25 -
10. Activos y pasivos por impuestos corrientes	- 25 -
11. Propiedad y equipo	- 26 -
12. Beneficios empleados corto plazo	- 27 -
13. Participación a trabajadores	- 28 -
14. Beneficios empleados post-empleo	- 28 -
15. Impuestos diferidos	- 29 -
16. Transacciones con partes relacionadas	- 30 -
17. Impuesto a la renta	- 30 -
18. Precios de transferencia	- 32 -
19. Capital social	- 32 -
20. Reservas	- 32 -
21. Resultados acumulados	- 32 -
22. Eventos subsecuentes	- 33 -
23. Aprobación de los estados financieros	- 33 -

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

1. Información general

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de marzo de 1979, con un plazo de duración de cuarenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. Descripción del negocio

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra, venta, arrendamiento y adquisición en usufructo, en administración, bienes inmuebles de cualquier índole y todo lo relacionado con ésta actividad.

3. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2012 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de "Compañía" es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Los estados de situación financiera 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 INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 17 de abril del 2012, 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 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

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 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.

2.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que

ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Ingresos por arrendamiento de inmuebles

Los ingresos por el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de la Compañía se reconocen de manera mensual, a excepción de algunos casos en los cuales se otorga crédito principalmente a sus compañías relacionadas.

2.5 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

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.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

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.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.6 Propiedad y equipo

Los terrenos y bienes inmuebles que son usados para el arriendo, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Los muebles, enseres, equipos de cómputo, y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	50 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos	5 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación

son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

2.7 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

2.8 Participación a trabajadores.

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Capital social y distribución de dividendos.

Las participaciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los socios de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.10 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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.

2.11 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.12 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.13 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.14 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2012.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - <i>Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 10 - <i>Consolidación de estados financieros</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 11 - <i>Acuerdos de negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 12 - <i>Revelaciones de intereses en otras entidades</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 13 - <i>Medición a valor razonable</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - <i>Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - <i>Fecha obligatoria efectiva de la NIIF</i>	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
<i>9 y revelaciones de transición</i>		
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 - <i>Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011) - <i>Beneficios a empleados</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011) - <i>Estados financieros separados</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011) - <i>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIC 32 - <i>Compensación de activos y activos financieros</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - <i>Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011</i>	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Impuestos diferidos

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales de impuestos, basados en la estimación de una tarifa impositiva vigente para los años 2012, 2013 y 2014, del 24%, 23% y 22% respectivamente; sin embargo cualquier cambio futuro de este porcentaje debido a cambios de gobierno significaría un cambio importante en el valor reconocido como activo y pasivo por impuesto diferido, considerando que hasta el año 2012 la tarifa del impuesto a la renta fue del 23%.

4.2 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas

de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.3 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a sus compañías relacionadas, mediante la aprobación de la Gerencia, y luego de obtener garantías cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 722.506
Índice de liquidez	13.10 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.11 %
Deuda financiera / activos totales	0%

6. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías el 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, dispone 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 del 2009. 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 a partir del 1 de enero de 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. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, La Compañía 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 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.
- 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.

6.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán 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.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores para el primer período comparativo (01 de enero del 2011).

b) Participaciones no controladoras

La excepción de la NIIF 1 establece que la Compañía aplicará los siguientes requerimientos de la NIC 27 Estados financieros y separados (modificada en 2008) de forma prospectiva desde la fecha de transición a las NIIF:

- a) El requerimiento de que el resultado integral total se atribuya a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto diera lugar a un saldo deudor de estas últimas;
- b) Los requerimientos de los párrafos 30 y 31 de la NIC 27 para la contabilización de los cambios en la participación de la controladora en la propiedad de una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control. En estas circunstancias, el importe en libros de las participaciones de control y el de las no controladoras deberá ajustarse, para reflejar los cambios en sus participaciones relativas en la subsidiaria. Toda diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida deberá reconocerse directamente en el patrimonio y atribuido a los propietarios de la controladora.
- c) Los requerimientos de los párrafos 34 a 37 de la NIC 27 para la contabilización de una pérdida de control sobre una subsidiaria, y los requerimientos relacionados a la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria:

- dará de baja en cuentas los activos (incluyendo la plusvalía) y pasivos de la subsidiaria por su valor en libros en la fecha en que se pierda el control; el valor en libros de todas las participaciones no controladoras en la anterior subsidiaria en la fecha en que se pierda el control (incluyendo todos los componentes de otro resultado integral atribuible a las mismas);
- reconocerá el valor razonable de la contraprestación recibida, si la hubiera, por la transacción, suceso o circunstancias que dieran lugar a la pérdida de control; y
- reconocerá la inversión conservada en la que anteriormente fue subsidiaria por su valor razonable en la fecha en que se pierda el control;
- reconocerá toda diferencia resultante como ganancia o pérdida en el resultado atribuible a la controladora.

Esta excepción no es aplicable para INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

6.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Combinaciones de negocios

La exención de la NIIF 1 permite optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado (combinaciones de negocios anteriores a la fecha de transición a las NIIF). Sin embargo, establece que si la Compañía reexpresare cualquier combinación de negocios para cumplir con la NIIF 3 (revisada en 2008), reexpresará todas las combinaciones de negocios posteriores y aplicará también la NIC 27 (modificada en 2008) desde esa misma fecha.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

b) 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, 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 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 CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. optó por el costo atribuido para determinar el valor razonable de su propiedad a la fecha de transición, ya que éste es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

c) Arrendamientos

La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

d) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA., no optó por esta exención ya que se realizó el registro de la totalidad de beneficios a empleados.

e) Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas

Cuando la Compañía prepare estados financieros separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas de alguna de las formas siguientes:

- a) al costo; o,
- b) al valor razonable de acuerdo con la NIC 39

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, medirá esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,
- b) el costo atribuido, el cual será:
 - (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros separados; o
 - (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma

conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

f) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La exención de la NIIF 1, establece que si una subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada adoptara por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora, la subsidiaria medirá los activos y pasivos, en sus estados financieros, ya sea a:

- a) los importes en libros que se hubieran incluido en los estados financieros de la controladora, basados en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se realizaron ajustes para propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios por la que la controladora adquirió a la subsidiaria; o,
- b) los importes en libros requeridos por el resto de esta NIIF, basados en la fecha de transición a las NIIF de la subsidiaria.

Sin embargo, si la controladora adopta por primera vez las NIIF después que su subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), ésta, medirá, en sus estados financieros, los activos y pasivos de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto) por los mismos importes en libros que figuran en los estados financieros de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), después de realizar los ajustes que correspondan al consolidar o aplicar el método de la participación, así como los que se refieran a los efectos de la combinación de negocios en la que tal Compañía adquirió a la subsidiaria. De forma similar, si una controladora adopta por primera vez las NIIF en sus estados financieros separados, antes o después que en sus estados financieros, medirá sus activos y pasivos a los mismos importes en ambos estados financieros, excepto por los ajustes de consolidación.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

g) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para la Compañía es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

h) Costos por préstamos

En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2009 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2009 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

Esta exención no es aplicable para INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.

6.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

A continuación se presentan los impactos que tuvieron los ajustes por efectos de implementación de NIIF'S por primera vez en la situación financiera de INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA.:

a) Conciliación del patrimonio neto al 01 de Enero y al 31 de diciembre del 2011:

	Nota	31 de Diciembre 2011	01 de Enero 2011
<i>Saldo Patrimonio según PCGA anteriores</i>		1.080.819	1.080.215
Ajustes por la conversión NIIF			
Costo atribuido inmuebles	(1)	1.806.608	1.806.608
Depreciación acumulada	(2)	63.687	-
Reconocimiento jubilación patronal y desahucio	(3)	(748)	(530)
Reconocimiento impuestos diferidos	(4)	(240.974)	(240.974)
Total		2.709.392	2.645.319

b) Conciliación del Estado de Resultados Integral al 31 de diciembre del 2011:

	<u>Nota</u>	<u>31 de Diciembre 2011</u>
<i>Resultado según PCGA anteriores</i>		604
<u>Ajustes por la conversión NIIF</u>		
Depreciación acumulada	(1)	63.687
Reconocimiento jubilación patronal y desahucio	(3)	(218)
Total		<u>64.073</u>

Detalle de impuestos diferidos por diferencias temporarias

A continuación se detalla la composición del saldo de impuestos diferidos en el período de transición:

	<u>01 de Enero 2011</u>
<i>Pasivo por impuestos diferidos</i>	
Inmuebles	240.974
Total	<u>240.974</u>

(1) Costo atribuido propiedad

Se definió que los componentes importantes y de operación de la propiedad de la Compañía estén presentados a su valor razonable, para lo cual se realizó un reavaluo, mismo que fue efectuado por un perito independiente. Los efectos relacionados con este procedimiento fueron el definir el costo por separado de los terrenos e inmuebles, antes registrados como un valor único por la Compañía, quedando en USD\$ 775.434 los terrenos y USD\$ 1.031.174 los bienes construidos sobre estos inmuebles.

(2) Depreciación acumulada

Debido al cambio de vida útil y la asignación de un valor residual a los inmuebles fue necesario un recálculo en la depreciación. Los efectos relacionados con este procedimiento fue un ajuste neto por un monto de USD\$ 63.687 al 31 de diciembre del 2011.

(3) Registro jubilación patronal y desahucio

Al 31 de diciembre la política de la Compañía respecto al registro de jubilación patronal y desahucio fue el registrar la totalidad de la provisión por estos conceptos de acuerdo a NIIF, INMOBILIARIA CASTRO JARAMILLO CIA. LTDA. debe reconocer un pasivo por beneficios definidos para todos sus empleados, tomando como base un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Los efectos de estos cambios fueron un incremento del saldo del pasivo por beneficios definidos en USD\$ 530 y USD\$ 218 al 01 de Enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011 respectivamente.

(4) Reconocimiento de impuestos diferidos

Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que contempla el cálculo de diferencias temporarias entre la base

tributaria o fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos.

Pasivos por impuestos diferidos

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por USD\$240.974 y una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes.

Ingreso por impuesto diferido

Durante el año 2011 el efecto neto de reversión, reconocimiento y registro de pasivos por impuesto diferidos fue de USD\$ 2.418.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Bancos	67.252	23.157	11.023
Inversiones	56.184	325.977	111.070
Total	123.436	349.134	122.093

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Cuentas por cobrar clientes

Los saldos de cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Cientes relacionados	77.304	40.722	105.864
Cientes no relacionados	4.116	9.852	4.747
Total	81.420	50.574	110.611

El período promedio de crédito por arriendo de bienes inmuebles a clientes relacionadas es de 90 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
De 90 a 120 días	3.388	520
De 91 a 180 días	6.776	1.040
De 180 a 365 días	5.988	3.640
Total	16.152	5.200

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía no mantiene cuentas por cobrar deterioradas. Los saldos con una antigüedad igual o superior a 365 días han sido recuperados en su totalidad en el período 2013.

9. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre		01 de
	2012	2011	Enero
Préstamo Servifreno	524.413	241.769	354.927 (a)
Préstamo Comanex	15.000	-	- (b)
Varias	9.442	13.058	12.018
Total	548.855	254.827	366.945

(a) Corresponde a préstamos otorgados a su Compañía relacionada con un plazo de 4 y 2 años respectivamente renovables al vencimiento con una tasa de interés del 9%.

(b) Corresponde a un préstamo en efectivo, mismo que no generan interés alguno y no tienen fecha de vencimiento para su cancelación.

10. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Activos por impuestos corrientes			
Impuesto a la renta	27.326	26.054	27.031
Impuesto al valor agregado	470	470	1.118
Total activos por impuestos corrientes	27.796	26.524	28.149
Pasivos por impuestos corrientes			
IVA en ventas	915	1.236	2.084
Retención en la fuente	607	11	29
Impuesto a la renta por pagar	13.687	7.870	10.978
Total pasivos por impuestos corrientes	15.209	9.117	13.091

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

11. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2011 y 2012 los saldos de propiedad y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Terrenos	775.434	775.434	775.434
Edificios	1.515.331	1.515.331	1.515.331
Muebles y enseres	15.863	15.863	15.863
Equipo de computación	9.132	9.132	9.132
Vehículos	52.779	52.779	30.466
(-) Depreciación acumulada	(97.193)	(73.925)	(53.485)
Total	2.271.346	2.294.614	2.292.741

Utilización del costo atribuido para propiedad y equipo

La Compañía optó por la utilización del costo atribuido para determinar el valor razonable de los componentes de propiedad y equipo al 01 de enero del 2011, el monto y detalle del ajuste se muestra a continuación:

Cuenta	Saldo según PCGA anteriores	Ajuste	Valor razonable
Terreno	-	775.434	775.434
Edificios	484.157	1.031.174	1.515.331
Total	484.157	1.806.608	2.290.765

2012

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Terrenos	775.434	-	775.434
Edificios	1.515.331	-	1.515.331
Muebles y enseres	15.863	-	15.863
Equipo de computación	9.132	-	9.132
Vehículos	52.779	-	52.779
Total	2.368.539	-	2.368.539
Depreciación acumulada	(73.925)	(23.268)	(97.193)
Total	2.294.614	(23.268)	2.271.346

2011

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Terrenos	775.434	-	775.434
Edificios	1.515.331	-	1.515.331
Muebles y enseres	15.863	-	15.863
Equipo de computación	9.132	-	9.132
Vehículos	30.466	22.313	52.779
Total	2.346.226	22.313	2.368.539
Depreciación acumulada	(53.485)	(20.440)	(73.925)
Total	2.292.741	1.873	2.294.614

Activos en garantía

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no mantiene consignados ninguno de estos activos como garantía.

12. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de los beneficios empleados corto plazo al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Obligaciones con el IESS	65	65	51
Beneficios de ley a empleados	-	586	-
Participación trabajadores [Ver nota 12]	8.119	1.495	6.270
Total	8.184	2.146	6.321

13. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2012	2011
Saldos al inicio del año	1.495	6.270
Provisión del año	8.119	1.495
Pagos efectuados	(1.495)	(6.270)
Saldos al fin del año	8.119	1.495

14. Beneficios empleados Post-Empleo

Un detalle de la composición de la cuenta de beneficios post-empleo se resume a continuación:

Descripción	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Jubilación patronal	161	149	110
Desahucio	603	599	420
Total	764	748	530

Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2012 y 2011 se detalla a continuación:

Jubilación patronal

Descripción	2012	2011
Saldos al comienzo del año	149	110
Costo de los servicios del período corriente	12	39
Costo financiero	-	-
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	-	-
Saldos al final	161	149

Desahucio

Descripción	2012	2011
Saldos al comienzo del año	599	420
Costo de los servicios del período corriente	4	179
Costo financiero	-	-
Pérdidas sobre reducciones	-	-
Saldos al final	603	599

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 y el 1 de enero del 2011 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Descripción	2012	2011
	%	%
Tasa de descuento	6,50%	6,50%
Tasa de incremento salarial	2,40%	2,40%

15. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferido se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de propiedad por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2012</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad	240.974	2.418	238.556

<u>31 de Diciembre 2011</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad	240.974	-	240.974

Los ingresos por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Impuesto a la renta corriente		
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	2.148	-

16. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2012 y 2011:

2012	
Servifreno Cía. Ltda.	
Facturas emitidas por arriendo	
Interés préstamos	
2011	
Servifreno Cía. Ltda.	
Facturas emitidas por arriendo	36.000
Interés préstamos	15.222

17. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2012	2011
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	46.009	8.474
Más gastos no deducibles	13.501	750
Base imponible	59.510	9.224
Impuesto a la renta calculado por el 23% y 24% respectivamente	13.687	2.214
Anticipo calculado	7.857	7.870
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	13.687	7.870

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	7.870	10.978
Provisión del año	13.687	7.870
Pagos efectuados / compensación con retenciones	(7.870)	(10.978)
Saldo final	<u>13.687</u>	<u>7.870</u>

Anticipo calculado - 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 costos y gastos deducibles.

Durante el año 2012, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$7.870; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$13.687, consecuentemente, la Compañía registró en resultados USD\$13.687 equivalente al impuesto a la renta del período.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2010 al 2012.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 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 el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

La Compañía optó por considerar como como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de su propiedad realizada en la fecha de transición a NIIF; por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

18. Precios de transferencia

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878, del jueves 24 de enero del 2013, se publicó la Resolución del SRI No. NAC DGERCGC13-0011 que reforma la Resolución No. NAC-DGER2008-0464, relacionada con la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia. Esta reforma establece que para el ejercicio económico 2012 (a ser declarado en 2013), los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior, cuanto en el Ecuador.

Los montos que antes de la reforma determinaban la obligación de presentar Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia eran de USD\$ 1.000.000 y \$ 5.000.000, respectivamente. Sin embargo la nueva normativa señala:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 6.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

19. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$ 422, dividido en cuatrocientas veinte y dos participaciones con un valor nominal unitario de un dólar (USD\$ 1.00) cada una.

20. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

21. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las

hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

22. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros 25 de abril del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. 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 y serán presentados a los Socios y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.
