

CAVSTATES S.A.**ESTADOS FINANCIEROS E INFORMES DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA	3
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES	5
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	7
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES	8
INFORMACION POR SEGMENTOS	9
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
SECCION 1. INFORMACIÓN GENERAL	13
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA	
SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	14
SECCIÓN 3. COMPOSICIÓN DE SALDOS DE LAS CUENTAS	27

Abreviaturas

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización)

BORRADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de
CAVSTATES S.A.**

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los balances generales adjuntos de la compañía Cavstates C.A., al 31 de diciembre de 2012 y el correspondiente estados de resultados, de evolución de las cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen una evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Cavstates C.A. al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha de conformidad con las normas internacionales de información financiera

Asuntos de énfasis

Sin alterar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 3.12 a los estados financieros, sobre el terreno propiedad de la Compañía, actualmente está en proceso el trámite relativo a la expropiación de una extensión del mismo. A la fecha de emisión de este informe no se puede determinar los resultados de dichas gestiones.

Como se menciona en la nota 2.13, los estados financieros adjuntos del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados preparados bajo normas internacionales de información financiera. El período de transición del marco contable anterior (normas ecuatorianas de contabilidad) al actual marco contable, es el ejercicio anual anterior que se presenta para fines de comparación y que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011. El impacto de la transición de muestra ampliamente en la nota 3.18.

Otro asunto

Los estados financieros del ejercicio 2011, preparados bajo normas ecuatorianas de contabilidad fueron auditados por nosotros. Nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2012 no contiene salvedades.

Informes requeridos por otras regulaciones

Los informes de los auditores independientes acerca de la información suplementaria y sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, requeridos en las respectivas normas legales vigentes se emitirán por separado.

Quito, 28 de marzo de 2013

Baker Tilly Ecuador Cía.. Ltda.

An independent member of Baker Tilly International

BORRADOR

RNAE 470

CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012	2011	2010
		US\$	US\$	US\$
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	3.052	17.459	45.784
Activos financieros	3.2	874.025	672.961	1.009.499
Servicios y otros pagos anticipados		5.377	13.244	653
Activos por impuestos corrientes		252.140	303.931	297.422
Total de Activos Corrientes		1.134.594	1.007.595	1.353.359
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Muebles y equipo	3.5	99.601	98.719	107.455
Propiedades de inversión	3.6	3.758.317	3.730.022	3.423.896
Activo intangible			(0)	1.492
Activos por impuestos diferidos	3.10	21.042	26.822	16.314
Activos financieros no corrientes	3.11	398.351	398.351	254.716
Total de Activos No Corrientes		4.277.310	4.253.913	3.803.873
TOTAL DE ACTIVOS		5.411.905	5.261.508	5.157.232

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012	2011	2010
		US\$	US\$	US\$
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones con instituciones financieras	3.7	2.826.007	3.047.022	2.853.176
Cuentas y documentos por pagar	3.14	27.425	12.631	84.985
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.11	120.000		
Otros pasivos corrientes		12.407	45.839	38.586
Total de Pasivos corrientes		2.985.840	3.105.492	2.976.747
Obligaciones con instituciones financieras	3.15	226.923		
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.11	961.462	890.279	824.370
Pasivos por Impuestos diferidos	3.10	93.086	112.142	130.555
Total de Pasivos a Largo Plazo		1.281.470	1.002.422	954.925
TOTAL PASIVOS		4.267.310	4.107.914	3.931.671
PATRIMONIO		1.144.595	1.153.594	1.225.561
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5.411.905	5.261.508	5.157.232

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES
 Por los ejercicios anuales terminados el
 Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012	2011
		US\$	US\$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ventas netas de bienes y servicios		396.800	313.500
Otros ingresos de actividades ordinarias			268
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		396.800	313.768
Gastos de Administracion	3.16	(132.238)	(179.363)
Otros Ingresos Operacionales	3.15	10.503	
UTILIDAD OPERACIONAL		275.065	134.405
Gastos Financieros	3.17	(325.680)	(309.601)
Ingresos Financieros	3.15	54.553	98.292
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		3.938	(76.903)
Impuesto a la renta	3.10	(26.215)	(23.983)
Ingreso/(gasto) por impuesto Diferido	3.10	13.277	28.920
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		(9.000)	(71.966)
TOTAL INGRESOS INTEGRALES DEL AÑO NETOS DE IMPUESTOS Y		(9.000)	(71.966)

 Carla Avellán
 Representante Legal

 Margarita Tirira
 Contadora General

CAVSTATES S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Capital (Nota 3.14)	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Resultado por aplicación NIIF 1era vez (Nota 3.18)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010 NEC	1.100.000	1.391.561	5.146	(277.446)			2.219.261
Ajustes por aplicación por primera vez de las NIIF		(1.391.561)				397.861	(993.700)
Saldo al 31 de diciembre de 2010 fecha de transición bajo NIIF	1.100.000		5.146	(277.446)		397.861	1.225.561
Apropiación de resultados							
Constitución de reserva legal			7.502	(7.502)			
Resultados del ejercicio antes de aplicación de NIIF					(26.357)		(26.357)
Ajustes a resultados de ejercicio por aplicación de NIIF					(45.609)		(45.609)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.100.000		12.648	(284.948)	(71.966)	397.861	1.153.594
Apropiación de Resultados				(26.357)	26.357		-
Resultados del ejercicio					(9.000)		(9.000)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.100.000		12.648	(311.305)	(54.609)	397.861	1.144.595

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

CAVSTATES S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	115.734	207.847
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de activi		268
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8.293)	(116.448)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(754)	(5.676)
Otros pagos por actividades de operación	(15.537)	(18.722)
Intereses pagados	(245.743)	(238.755)
Intereses recibidos	54.553	33.800
Impuestos a las ganancias pagados	(8.927)	(27.528)
Otras entradas (salidas) de efectivo	10.504	64.491
Efectivo proveniente / (usado) de las actividades de operación	(98.464)	(100.723)
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Importes procedente (usado) por la negociacion de propiedades, planta y equipc	(113.098)	(401.273)
Efectivo neto usado (proveniente) en actividades de inversión	(113.098)	(401.273)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos a largo plazo	120.000	
Pagos neto de préstamos	5.908	193.846
Otras entradas (salidas) de efectivo	71.247	279.824
Efectivo usado / (proveniente) en actividades de financiamiento	197.156	473.670
Aumento (reducción) del efectivo y sus equivalentes	(14.406)	(28.326)
Efectivo al inicio del año	17.459	45.784
Efectivo al final del año	3.053	17.459

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

CAVSTATES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	US\$	US\$
Utilidad neta del ejercicio antes de participacion trabajadores e impuesto a la renta	(9.000)	(47.983)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	83.921	92.980
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del		12.396
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	79.937	70.846
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(13.277)	13.796
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(281.066)	(105.653)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	7.990	(7.337)
(Incremento) disminución en otros activos	51.791	(41.000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	14.795	(72.354)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(122)	(6.981)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3.376	
Incremento (disminución) en otros pasivos	(36.808)	(9.433)
Efectivo neto proveniente / (usado) por actividades de operación	(98.464)	(100.723)

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

SECCION 1. INFORMACION GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

CAVSTATES S.A. fue constituida en la ciudad de Quito el 13 de junio de 2006, con el objeto de dedicarse a actividades de alquiler, adquisición de bienes muebles e inmuebles para su uso propio o terceros, así como prestar todo tipo de servicios en general, particularmente los referidos a asesoramiento económico y la gestión de proyectos. Actualmente es propietaria de un terreno y edificaciones ubicados en la Av. Simón Bolívar Km. 2 1/2 Vía Nayón que son arrendadas a la Fundación Educación Activa (Funadec) para el funcionamiento del Colegio Liceo Campoverde.

Entorno Económico

El crecimiento de la economía se desaceleró desde el tercer trimestre del año 2012, proyectándose hacia un desaceleración en el 2013 que lo ubicará en el 4% del PIB frente al 8% con que terminó el 2011. En el año 2012, el PIB se estima llegó a un incremento del 4.5%. La inflación anual del año 2012 fue del 4,16%.

A nivel del sector externo, la política del Gobierno de frenar importaciones no ha evidenciado el resultado que hubiera esperado, ya que no hay un incremento en las exportaciones; de ahí que en el 2012 el Déficit Comercial real fue US\$3,000 millones, cuando en el 2011 el mismo rubro fue de US\$2,500 millones; es decir, cada año en dólares reales desmejora la balanza. En el 2012 la tasa de crecimiento anual de la liquidez total fue de 16%, la de los depósitos de 15% y la de crédito de 12%, con una tasa de morosidad del conjunto del sistema financiero privado de apenas 3%.

A pesar del entorno difícil el sector inmobiliario ha presentado un crecimiento sostenido en los dos últimos años. La inversión en bienes raíces se ha concentrado mayormente en la adquisición de bienes inmuebles terminados, así como, en la inversión de terrenos, edificios y casas en construcción, debido a la participación de las instituciones financieras, principalmente el Banco de IESS (BIESS).

1.2. INFORMACION GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la Av. Simón Bolívar Km. 2 1/2 Vía Nayón.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Conforme las disposiciones del mismo Organismo, en su Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, modificada parcialmente por la Resolución sc.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de 12 de enero de 2011. XYZ S.A., dado que la Compañía no cumple con los condicionantes para ser calificada como una PyME, es empresa considerada en el segundo grupo de adopción, y por lo tanto adopta las Normas Internacionales de Información Financiera desde el 1 de enero de 2011, por lo que debe presentar los estados financieros comparativos con los del año 2010. En consecuencia, estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. (Ver nota 2.13 relativa a políticas contables y nota 3.19 para

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

explicaciones de la transición a las NIIF)

Las políticas contables presentadas en las siguientes notas, han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, la información comparativa del año 2011 y el estado de posición financiera a la fecha de transición, 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 28 de marzo de 2013.

SECCION 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES Y EN LA PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2012. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera de apertura, excepto cuando la Compañía ha aplicado ciertas políticas contables y excepciones durante la transición a las NIIF (nota 3.19).

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, con la excepción de cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar y pagar con accionistas y relacionadas que se registran al costo amortizado.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Nota 2.14.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2007 y modificada en el 2011). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

De acuerdo con NIIF 1, la Compañía presenta tres estados de posición financiera. En períodos futuros, NIC 1 requiere que se presenten dos períodos comparativos para el estado de posición financiera solo en ciertas circunstancias.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 INGRESOS

Ingresos por arrendamientos

Dado que la Compañía no ha transferido sustancialmente los riesgos y ventajas de la tenencia a los arrendatarios, los arrendamientos de las propiedades de inversión que se generan en la Compañía se catalogan como arrendamientos operativos, y por lo tanto los ingresos son reconocidos en línea recta por el período del arrendamiento. El ingreso es medido con referencia al valor razonable de la contraparte recibida o por recibir por la Compañía, excluyendo descuentos e impuestos.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente y, adicionalmente, cuando se cumplan criterios para cada una de las diferentes actividades de la Compañía se cumplan.

2.4 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.5 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros comprenden los ingresos por intereses sobre los préstamos a empresas relacionadas y cuentas por cobrar comerciales en mora. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos con instituciones financieras, préstamos con empresas relacionadas y accionistas. El gasto interés se registra usando el método del interés efectivo.

2.6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2.7 MUEBLES Y EQUIPOS

Los muebles y equipos se valorizan al costo de adquisición o producción. El costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. El costo de producción incluye costos directos, así como la proporción de costos indirectos, incluyendo los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la construcción de proyectos que requieren un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso, que son capitalizados como un componente del costo del activo. Los costos subsecuentes son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activos separados, si es apropiado, solo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Entidad y que el costo del ítem pueda ser medido confiablemente.

Ninguna clase de Muebles y Equipos, ha sido revaluada de acuerdo con la opción prevista en la NIC 16.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Computación	3 años
Maquinaria y Equipo de limpieza	10 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Sobre los Muebles y Equipos mantenidos por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

A diciembre de 2011 la Compañía evaluó el deterioro de Muebles y Equipos mediante la determinación del valor razonable de la partida. En el año 2012 no se identificaron indicadores de deterioro.

La depreciación y el deterioro son incluidos en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

2.8 PROPIEDAD DE INVERSION

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para la apreciación del capital. Son contabilizadas usando el modelo del costo histórico debido a que la compañía considera que el valor razonable

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

del activo donde funciona el colegio "Liceo Campoverde" no puede medirse con fiabilidad.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Edificios	40 años
Instalaciones	10 años

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos a la propiedad, son reportados como ingresos y gastos, respectivamente.

Sobre los Propiedades de Inversión mantenidos por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

No se identificaron indicadores de deterioro a la fecha del estado financiero.

2.9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía, las cuentas por cobrar comerciales y los préstamos a partes relacionadas caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de estas categoría, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los arriendos en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Pasivos financieros con accionistas y relacionadas

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen créditos con instituciones financieras con intereses, pasivos con

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

accionistas y cuentas por pagar comerciales . Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

La compañía no tiene instrumentos financieros mantenidos al vencimiento, al valor razonable con cambios en los resultados y disponibles para la venta.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.10 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2010. Como se menciona en la nota 3.10, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reducirá al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, impuesto a las tierras rurales, impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.11 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Resultados acumulados

Incluye las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo, reservas legales, y otras reservas.

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el período en que son aprobados por la Junta de Accionistas o Socios.

2.12 ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Ingresos por arriendos operativos

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles comerciales respecto a su portafolio de propiedades de inversión destinadas al arrendamiento. Así, ha determinado, basándose en el juicio gerencial, sobre los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene todos los riesgos y ventajas significativos de la tenencia de estos activos y, por lo tanto, registra estos contratos como arrendamientos operativos.

Activos tributarios diferidos

La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Deterioro del valor de los activos no financieros

Existe deterioro cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede a su importe recuperable, que es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Los costos de valor razonable menos los cálculo se basa en los datos disponibles de las transacciones de ventas de unión en una transacción de activos similares, o de los precios observables en el mercado menos los costos incrementales para disponer del activo. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujo de caja descontado. Los principales supuestos utilizados para determinar el importe recuperable de los muebles y equipos han sido provistos por la experiencia de mercado del perito evaluador contratado.

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

Cuentas por cobrar comerciales y cuentas por pagar a accionistas

La Compañía en su reconocimiento inicial determina el valor razonable de estos instrumentos financieros determinando el valor presente de los cobros/pagos futuros de largo plazo con la aplicación de una tasa de descuento determinada por la administración para cada uno de los negocios de este tipo.

Vidas útiles de activos depreciables

Las revisiones gerenciales de las vidas útiles y/o valores residuales de los activos depreciables (Muebles y Equipos y Propiedades de Inversión) se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía. Los actuales resultados, basados en estimaciones actuales del flujo de efectivo de la compañía, podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como la necesidad de mejoras en infraestructura de la Compañía, factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

Impuesto a la renta diferido - tasa aplicable

El Código de la Producción, en sus aspectos tributarios, vigente desde 2011, establece una reducción progresiva de tasas del 25% actual a 24%, en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Se ha estimado la aplicación en el tiempo de las diferencias temporarias deducibles e imponibles, según su naturaleza y plazo, para calcular la tasa aplicable esperada.

2.13 REESTABLECIMIENTO Y PRIMERA ADOPCION

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La fecha de transición a las NIIF es el 31 de diciembre de 2010. Como se menciona más adelante la aplicación de las NIIF sobre saldos previos expresados a la fecha de transición y durante el período comparativo 2011, al 1 de enero de 2012, se genera un incremento neto patrimonial, expresado en la partida de resultados acumulados por la aplicación de NIIF.

Información detallada sobre el cambio neto en el patrimonio, en los estados de ingresos integrales y en la presentación del estado de flujos de efectivo, se puede observar en la nota **3.18**.

2.14 ESTANDARES, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES AUN NO EFECTIVAS

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes han sido publicados pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2012, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Normas de consolidación (Vigentes para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2013)

El paquete de normas es efectivo para el comienzo de los períodos anuales a partir del 1 enero de 2013. La información sobre estas nuevas normas se presentan a continuación:

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados y a la interpretación SIC 12 Consolidación - Entidades con Propósito Especial. Se revisó la definición de control, junto con la Guía para identificar a una participación en una filial. Sin embargo, los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización de los intereses minoritarios y los cambios en el control siguen siendo los mismos.

NIIF 11 sustituye a la NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos (NIC 31). Se alinea más de cerca la contabilidad de los inversores con sus derechos y obligaciones relativos al acuerdo conjunto. Además, la opción en NIC 31 de usar la consolidación proporcional ha sido eliminado, pues NIIF 11 requiere el uso del método de puesta en equivalencia, que se utiliza actualmente para las inversiones en asociadas.

NIIF 12 Divulgación de los intereses de otras entidades, integra y es coherente con los requisitos de divulgación para los distintos tipos de inversiones no consolidadas, incluyendo las entidades estructuradas. Introduce nuevos requisitos de divulgación sobre los riesgos a que está expuesta una entidad de su participación con las entidades estructuradas.

Enmiendas consiguientes a la NIC 27 y NIC 28 Inversiones en Empresas Asociadas y negocios conjuntos (NIC 28) NIC 27, ahora sólo se ocupa de los estados financieros individuales. NIC 28 aporta las inversiones en empresas conjuntas en el ámbito de aplicación. Sin embargo, la NIC 28 de la equidad metodológica de la contabilidad se mantiene sin cambios.

La norma no afecta a la medición o el reconocimiento de tales elementos.

Enmiendas a la NIC 19 (efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 enero de 2013)

Las reformas incluyen una serie de mejoras específicas y los cambios principales se refieren a planes de beneficios definidos:

- a) Eliminar el "método del corredor" y por tanto exigir a las entidades a reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales que surjan en el período que se examina
- b) Racionalizar la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.
- c) Mejorar los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos.

NIIF 13 Medición del Valor Razonable (Vigente desde enero de 2015)

NIIF 13 no afecta a los elementos que se requieren para ser justos con valores, pero aclara la definición de valor razonable y se ofrece orientación relacionada y revelaciones mejoradas sobre las mediciones hechas a valor razonable. Es aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

NIIF 9 (Vigente desde enero de 2015)

El IASB tiene como objetivo sustituir la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración en su totalidad. NIIF 9 se publica en fases. Hasta la fecha, los capítulos que tratan con el reconocimiento, clasificación, medición y cancelación de los activos y pasivos financieros han sido emitidos. Estos capítulos son efectivos para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2015. Los capítulos siguientes que se ocupan de deterioro y la metodología de contabilidad de coberturas todavía se están desarrollando.

La administración no ha evaluado el impacto de este cambio en los estados financieros de la Compañía. Sin embargo, ha decidido esperar para aplicar la NIIF 9 hasta que todos sus capítulos hayan sido publicados.

Adicionalmente el IASB en diciembre de 2010 ha emitido un Documento de Práctica no vinculante denominado

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Comentarios de la Gerencia, que proporciona un marco amplio, para la presentación de los comentarios de la gerencia relacionados con estados financieros que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El Documento puede ser usado para Comentarios de la Gerencia posteriores al 8 de diciembre de 2010.

El Documento de Práctica no es una NIIF. Por consiguiente, las entidades que apliquen las NIIF no están obligadas a cumplir con el Documento de Práctica, a menos que les sea requerido específicamente por sus jurisdicciones. Además, la falta de cumplimiento del Documento de Práctica no impedirá que los estados financieros de una entidad cumplan con las NIIF, si lo hacen en todo lo demás.

Al no ser obligatorio por las NIIF, la Compañía no ha usado el documento de Práctica.

Modificaciones a la NIIF 1

Emitida en Marzo 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

Este documento establece modificaciones a la NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mejoras anuales 2009-2011 Emitido en mayo 2012

Emitida en Mayo 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de información financiera- Aplicación repetida de la NIIF 1 y Costos por préstamos. Una entidad que ha aplicado las NIIF en un periodo anterior sobre el que se informa, pero cuyos estados financieros anuales más recientes no contenían una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las NIIF, debe o bien aplicar esta NIIF, o si no, aplicar las NIIF retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, como si la entidad nunca hubiera dejado de aplicar dichas normas. Una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede optar por aplicar los requerimientos de la NIC 23 desde la fecha de transición o desde una fecha anterior, tal como lo permite el párrafo 28 de la NIC 23.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros: Clarificación de los requerimientos sobre información comparativa

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo: Clasificación del equipo auxiliar. Elementos como piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar se reconocerán de acuerdo con esta NIIF cuando cumplan la definición de propiedades, planta y equipo. En caso contrario estos elementos se clasificarán como inventario.

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación: Efecto fiscal de la distribución a los tenedores de instrumentos de patrimonio. El impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de un instrumento de patrimonio y a costos de transacción de una transacción de patrimonio se contabilizará de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias.

NIC 34 Información Financiera Intermedia: Información financiera intermedia e información segmentada para los activos y pasivos totales.

Modificaciones a las NIIF 10, 11, y 12: Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos e Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Guía de Transición

Emitida en junio 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

Las modificaciones explican que la "fecha de la aplicación inicial" en la NIIF 10 significa "el comienzo del periodo de presentación anual en el que se aplica la NIIF 10 por primera vez". Por consiguiente, no se requiere que una entidad realice ajustes en la contabilidad anterior a su implicación en entidades si la conclusión a la que se llegue para la consolidación en la fecha de la aplicación inicial es la misma cuando se aplica la NIC 27 y la SIC 12.que cuando se aplica la NIIF 10. Las modificaciones también aclaran la forma en que un inversor ajustará los periodos comparativos de forma retroactiva si la conclusión a la que se llegue para la consolidación en la fecha de la aplicación inicial cuando se aplica la NIIF 10 que cuando se aplica la NIC 27/SIC-12. La exención de transición

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

adicional se proporciona mediante la limitación del requerimiento de presentar información comparativa ajustada al periodo inmediato que precede a la fecha de la aplicación inicial ("periodo inmediato anterior"). La presentación de datos comparativos ajustados para periodos anteriores se permite pero no se requiere.

El Consejo también ha modificado la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades para proporcionar una exención similar de presentar o ajustar información comparativa para periodos anteriores al periodo inmediato anterior. La NIIF 12 se modifica adicionalmente, para proporcionar una exención de transición adicional mediante la eliminación del requerimiento de presentar datos comparativos sobre la información a revelar relativa a entidades estructuradas no consolidadas para los periodos anteriores al primer periodo anual en que se aplica la NIIF 12.

Entidades de Inversión (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Emitida en octubre de 2012. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014

Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

3. INFORMACION SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Efectivos en caja-bancos:			
Caja general y Fondos rotativos	20	20	20
Efectivo en Bancos	3.032	17.439	45.764
Total Efectivo y equivalentes	3.052	17.459	45.784

3.2 CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros

	nota	2012	2011	2010
		US\$	US\$	US\$
Activos financieros				
Préstamos y cuentas por cobrar				
Cuentas por cobrar comerciales	3.3	671.400	399.088	298.371
Cuentas por cobrar relacionadas	3.11	398.351	398.351	254.716
Cuentas por cobrar relacionadas CP	3.11	42.500		
Otras cuentas por cobrar	3.4	160.125	273.873	711.128
Efectivo	3.1	3.052	17.459	45.784
Total activos financieros		1.275.429	1.088.771	1.310.000

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Pasivos financieros

Obligaciones con bancos y entidades financieras	3.7	2.950.000	2.950.000	2.750.000
Acreedores comerciales	3.8	27.425	12.631	84.985
Aportes de accionistas	3.11	961.462	890.279	824.370
Prestamos de relacionadas	3.11	120.000	0	0
Total pasivos financieros		4.058.887	3.852.910	3.659.355

Refiérase a la nota 2.9 de políticas contables para una descripción de cada categoría de instrumentos financieros. Una descripción de los objetivos de administración de riesgo y políticas para instrumentos financieros , así como su valor razonable, se detalla en la nota 3.13

3.3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Cuentas por Cobrar Comerciales			
Clientes (1)	674.625	402.313	301.596
Menos provisión por deterioro de cuentas comerciales	(3.225)	(3.225)	(3.225)
Cuentas por cobrar comerciales, netas	671.400	399.088	298.371

Deterioro de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro. Algunas cuentas por cobrar se encontraron deterioradas y una provisión por cuentas de difícil cobro, fue constituida. Se considera que la provisión constituida al momento es suficiente para cubrir el deterioro de las cuentas por cobrar de la Compañía.

El movimiento de la provisión para cuentas comerciales de cobro dudoso por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

Detalle	2012	2011
	US\$	US\$
Saldo al inicio del año	3.225	3.225
Provisión del año	-	-
Utilizaciones y reversos	-	-
Saldo al final del año	3.225	3.225

3.4 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

El detalle de las otras cuentas por cobrar y su clasificación como instrumentos financieros y otros activos no financieros se muestra a continuación

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Otras cuentas por cobrar			
Anticipo a Proveedores		7.990	653
Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (1)	160.125	273.873	641.697
Otras cuentas por cobrar			69.431
Total otras corrientes	160.125	281.863	711.781

(1) Corresponde al valor reconocido a la Compañía por expropiación de una porción del terreno. Ver Nota 3.12

3.5 MUEBLES Y EQUIPOS

El detalle de muebles y equipo y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Costo			
Muebles y Enseres	163.518	148.969	134.977
Maquinaria y Equipo de Limpieza	4.544	4.544	2.846
Equipo de Computación	20.411	20.411	23.652
Total Costo	188.473	173.924	161.476
Depreciación Acumulada			
Dep. Acum. Muebles y Enseres	(57.570)	(44.623)	(31.220)
Dep. Acum. Maquinaria y Equipo de Limpieza	(1.235)	(821)	(403)
Dep. Acum. Equipo de Computación	(20.141)	(19.835)	(22.397)
Total Depreciación Acumulada	(78.946)	(65.279)	(54.021)
Deterioro Acumulado			
Deterioro Muebles y Enseres	(9.793)	(9.793)	
Deterioro Maquinaria y Equipos de Limpieza	(123)	(123)	
Deterioro Equipo de Computacion	(10)	(10)	
Total Deterioro	(9.927)	(9.927)	
Valor en libros	99.601	98.719	107.455

El movimiento en los años 2012 y 2011 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación	Costo	Depr y Deterioro
	2012	Acumulada	2011	Acumulados
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	173.924	(75.205)	161.476	(54.021)
Más Adiciones	14.549	(13.667)	15.690	(21.185)
Más/menos Bajas y Ventas netas			(3.241)	
Saldo al 31 de Diciembre	188.473	(88.872)	173.924	(75.205)

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Cambio en las estimaciones

Hasta el año 2011 inclusive la compañía viene depreciando los Muebles y Equipos en la vida útil descrita. En el año 2012 la compañía cambia la estimación de la depreciación debido a que considera un valor residual de entre 15% y 12% del costo del activo.

3.6 PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión valoradas en US\$ 3.758.317 constituyen terrenos, edificaciones e instalaciones, que por ahora están destinados para ganar rentas por arriendo a la Fundación Educación Activa "Funadec" y para la apreciación del capital. El movimiento se muestra a continuación:

	2012	2011
Costo	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	4.043.972	3.658.388
Nuevas construcciones	98.549	385.584
Saldo al 31 de diciembre	4.142.521	4.043.972
	2012	2011
Depreciación Acumulada	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	(311.301)	(234.492)
Adiciones	(70.434)	(76.989)
Saldo al 31 de diciembre	(381.735)	(311.481)
	2012	2011
Deterioro de Valor	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	(2.469)	
Adiciones		(2.469)
Saldo al 31 de diciembre	(2.469)	(2.469)
Valor en libros al 31 de diciembre	3.758.317	3.730.022

Hasta el año 2011 inclusive la compañía viene depreciando la propiedad de inversión en la vida útil descrita. En el año 2012 la compañía cambia la estimación de la depreciación debido a que considera un valor residual de 15% del costo de la propiedad. El efecto del cambio de la estimación representa una disminución del gasto de depreciación en el año 2012 y siguientes de USD 12.275

En el año 2012 la propiedad generó rentas por arrendamiento operativo por US\$ 396.800 (US\$ 313.500 en 2011). No existen rentas contingentes. Los gastos operativos directos de esta propiedad son US\$ 131.425 (US\$ 147.337 en 2011).

3.7 OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

31 de diciembre del 2012					
Acreeedor	Tasa de interés anual	Deuda original Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$		
Banco Pichincha (1)	7,95%	2.950.000	2.950.000	-	ago-13
Total pasivos Bancarios		2.950.000	2.950.000	-	

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

31 de diciembre del 2011					
Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda original Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$		
Banco Pichincha (1)	7,95%	2.950.000		2.950.000	ago-13
Total pasivos Bancarios		2.950.000	-	-	

31 de diciembre del 2010					
Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda original Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$		
Banco Pichincha (1)	8,92%	2.750.000	2.750.000	-	jul-11
Total pasivos Bancarios		2.750.000	2.750.000	-	

Garantías

(1) Obligación garantizada por los accionistas de la compañía mediante garantía personal.

3.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Proveedores nacionales	27.425	12.631	84.985
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	27.425	12.631	84.985

3.9 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Sueldos por pagar	7.338	3.969	5.701
IESS por Pagar	63	57	52
Impuestos por Pagar	5.005	41.814	32.833
Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	12.407	45.839	38.586

3.10 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En cada año la compañía aplica la tarifa del 23% (2011 24%) de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2010 al 2012.

Cambios en el Régimen legal tributario

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

En noviembre 25 de 2011, se promulga la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de recursos del Estado. En este cuerpo legal se incorporó el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, sin embargo, no están sujetos al pago de este impuesto los vehículos de hasta 1.500 cc, y se encuentran exonerados los de transporte urbano (buses y taxis), vehículos de discapacitados, entre otros. Además, los automotores de más de 2.500 cc y más de 5 años de antigüedad recibirán descuentos en el pago por los próximos 5 años. También se modificó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de los vehículos híbridos.

En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas, para que se pague por unidad. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental también incluye exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplía el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorpora principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

Reformas tributarias 2012

La Asamblea Nacional emitió la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) el 25 de septiembre del 2012, a través de la cual efectuó modificaciones a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) en cuanto a los montos y forma de cálculo de las deducciones por discapacidad, aplicables para el ejercicio 2013.

En el Suplemento del Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, consta publicada la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, cuya finalidad es que mediante la aplicación de tributos se pueda lograr una financiación del Bono de Desarrollo Humano. Se introdujeron reformas a: la Ley de Régimen tributario interno, a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria del Sector Financiero, Popular y Solidario.

Entre las principales reformas tributarias tenemos: la reducción de 10 puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto de utilidades reinvertidas deja de ser aplicable a las instituciones financieras privadas sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, para las instituciones financieras privadas y compañías emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, excepto las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta queda fijado en el 3% de sus ingresos gravados, los servicios financieros pasan a estar gravados con tarifa 12% de IVA. Se mantiene la tarifa del 0% para los servicios bursátiles prestados por las entidades legalmente autorizadas para prestar los mismos, en el caso del Impuesto a la Salida de Divisas, se establece la posibilidad de que se solicite su devolución, siempre y cuando los valores sean tomados como crédito tributario para el pago del

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

impuesto a la renta, incremento de tarifa del Impuesto a los Activos en el Exterior, que pasa del 0,084% mensual sobre la base imponible, por el 0,25%, y pasando al 0,35% si los fondos se mantienen en empresas domiciliadas en paraísos fiscales, y las instituciones financieras quedan obligadas legalmente a proporcionar, al SRI, información personalizada de los depósitos y operaciones de sus clientes, respecto de lo cual no pueden tales instituciones alegar sigilo o reserva bancaria.

Con fecha 14 de enero del 2013, el Ejecutivo emitió el Decreto Ejecutivo No. 1414 mediante el cual promulga el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social.

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 se presenta a continuación:

	2012	2011
	US\$	US\$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta corriente	26.215	23.983
Impuesto a la renta diferido	(13.277)	(28.920)
Total gasto (ingreso) impuesto a la renta	12.938	(4.937)

Impuesto a la renta corriente

La Compañía ha registrado la provisión para el pago de impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 de la siguiente forma:

	2012	2011
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	3.938	(78.970)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	48.344	49.369
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	52.282	(29.600)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa Con la tasa del 23% (24% en 2011)	12.025	
Anticipo Mínimo determinado	26.215	23.983
Gasto impuesto causado del año	26.215	23.983

Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible

1

Los saldos y movimientos de las cuentas por cobrar y pagar de impuesto a la renta corriente se muestran a continuación:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Cuentas por Cobrar	Cuentas por pagar
	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2010	33.734	23.603
Más		
Impuestos retenidos por terceros	24.374	
Anticipo de impuesto a la renta pagado	2.773	
Impuesto a la renta causado del año		23.983
Menos		
Pago de impuesto a la renta del año 2010	(23.603)	(23.603)
Compensación del impuesto del año corriente		
Saldo al 31 de diciembre de 2011	37.278	23.983
Más		
Impuestos retenidos por terceros	32.451	
Impuesto pagado	459	
Impuesto a la renta causado del año		26.215
Menos		
Pago de impuesto a la renta del año 2011	(23.983)	(23.983)
Compensación del impuesto del año corriente	(26.215)	(26.215)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	19.989	

El gasto de impuesto a la renta corriente que resultaría de aplicar la tasa impositiva del 24% a la utilidad contable antes de impuesto a la renta es como sigue:

	2012	2011
	US\$	US\$
Utilidad/(Pérdida) contable antes de impuesto a la renta	3.938	(78.970)
Impuesto del 23% (24% 2011) calculado sobre la utilidad contable	906	(18.953)
Más/menos Aumento o Disminución resultante de:		
Disminución por reinversión de parte de utilidades		
Efecto de partidas conciliatorias entre utilidad contable y l	11.119	11.849
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 23% (24% 2011)	12.025	(7.104)
Anticipo Mínimo	26.215	23.983

Impuesto a la renta diferido

El análisis de la formación de activos tributarios diferidos y pasivos tributarios diferidos se presenta a continuación:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Activos tributarios diferidos			
Gastos de constitucion	3.564	7.003	
Cartera de clientes	8.316	6.648	10.592
Perdida del año 2011	9.162	13.170	5.722
Subtotal activos tributarios diferidos	21.042	26.822	16.314

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Pasivos tributarios diferidos			
Pasivos con Accionistas	93.086	112.142	130.555
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	93.086	112.142	130.555
Impuesto a la renta diferido neto	(72.044)	(85.321)	(114.241)

Impuesto a la renta diferido neto

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Activos tributarios diferidos			
Gastos de constitucion	(3.439)	7.003	
Cartera de clientes	1.668	(3.944)	10.592
Perdida del año 2011	(4.008)	7.449	5.722
Subtotal Activos tributarios diferidos	(5.780)	10.508	16.314
Pasivos tributarios diferidos			
Pasivos con Accionistas	(19.057)	(18.412)	130.555
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	(19.057)	(18.412)	130.555
Variación anual por impuesto diferido	13.277	28.920	(114.241)
Ajuste años anteriores (Nota 3.19)			(114.241)
Ingreso/(Gasto) anual por impuesto diferido	13.277	28.920	

El impacto de la reducción de la tasa impositiva con las reformas establecidas por el Código de la Producción se muestra en el siguiente detalle:

	Con tasa del 23% (24% 2011)	Con reducción de tasa	Diferencia por
	US\$	US\$	US\$
31 de diciembre de 2012			
Activos tributarios diferidos	21.998	21.042	956
Pasivos tributarios diferidos	(102.488)	(93.086)	(9.402)
Impuestos diferidos netos	(80.490)	(72.044)	(8.446)
31 de diciembre de 2011			
Activos tributarios diferidos	28.625	26.822	1.803
Pasivos tributarios diferidos	(121.433)	(112.142)	(9.291)
Impuestos diferidos netos	(92.808)	(85.321)	(7.487)

No existen otros cargos de impuesto diferido a otro resultado integral o al patrimonio en cada uno de los años reportados.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

3.11 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Cuentas por cobrar relacionadas			
Cuentas por cobrar comerciales (1)	674.625	402.313	301.596
Otras cuentas por cobrar a relacionadas (2)	398.351	398.351	254.716
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	42500		
Total Cuentas por cobrar con Relacionadas	1.115.476	800.664	556.312
Cuentas por pagar con relacionadas largo plazo			
Accionistas (3)	961.462	890.279	824.370
Geracero (4)	120.000		
Total Cuentas por pagar con Relacionadas	1.081.462	890.279	824.370

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar a la Fundación Educación Activa "Funadec" por el arriendo de las construcciones en las que funciona el Liceo Campoverde

(2) Corresponde a la cuenta por cobrar a la Fundación Educación Activa "Funadec" por acuerdo de financiamiento para gastos operativos celebrado el 15 de noviembre de 2006, donde se establece que los préstamos se efectuarán de acuerdo a las necesidades operativas de la Fundación, se determina en el acuerdo que los cánones de arriendo se financiarán también y se pacta para todas las acreencias una tasa de interés del 8,5% anual.

(3) Incluye préstamos y aportes recibidos de los accionistas de la compañía valoradas con el método del costo amortizado que tienen al 31 de diciembre de 2012 un valor nominal de USD 1.391.561

(4) Corresponde a préstamo de recibido de Geracero Gerencia en Acero S.A. a un plazo de 730 días contados a partir del 18 de julio de 2012 a una tasa del 6% de interés anual.

Las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron:

	2012	2011
	US\$	US\$
Ingreso por arriendos	392.000	313.500
Reembolso de gastos	9.759	
Intereses	54.221	99.364

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

Las transacciones con la Gerencia principal incluyen Directores y empleados de nivel gerencial. La remuneración de este personal se observa a continuación:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	US\$	US\$
Beneficios de empleados		
Sueldo y Beneficios de Empleados (1)	4.704	4.368
Total remuneración Gerencia principal	4.704	4.368

(1) Corresponde a la remuneración y beneficios sociales del representante legal de la compañía.

3.12 COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Activos y Pasivos Contingentes

A diciembre de 2010, existía un trámite judicial de expropiación en el juzgado duodécimo de lo civil de Pichincha, seguido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en contra de la Compañía, por el inmueble que se halla ubicado junto a la Avenida Simón Bolívar. Este proceso se halla con sentencia de primera instancia, en donde se determina como justo precio, la cantidad de US\$ 481.572. Con fecha 15 de marzo de 2011, la Compañía recibió la suma de US\$ 420 mil por valores consignados por el Municipio en este juicio. Este proceso fue apelado. En septiembre del 2011, se acepta la apelación y se da como valor justo el monto de \$ 508.329,04 más un porcentaje previsto en la ley como Precio de Afectación, dando un total de \$ 533.745,49. (juicio 17112-2010-1058). De este valor estaría pagado \$ 419.997,50 en el 2011; en enero del 2012 se depositaron \$ 61.569,50, quedando pendiente de pago para marzo o abril de 2013 una diferencia que depende de la resolución del juicio. La compañía no reconoce esta diferencia como activo dado que constituye un activo contingente.

Con la adopción de normas Internacionales de Información Financiera se ha identificado una porción de terreno valorada en US\$ 160.125 correspondientes a 8.960,54 metros cuadrados de terreno que no estaban incluidos en el trámite de expropiación anterior y que deben ser reclamados al municipio. Los estados financieros reconocen este saldo como una cuenta por cobrar al Ilustre Municipio de Quito. La compañía estima que tendrá éxito en el proceso de recuperación.

3.13 RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos

La compañía está expuesta a diversos riesgos en relación a los instrumentos financieros. Los activos financieros la compañía y pasivos por categorías se resumen en la nota 3.2. Los principales tipos de riesgos son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones corporativas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Si bien la Compañía, no actúa activamente en los mercados de instrumentos especulativos, su negocio tiene un fuerte componente financiero que tiene como factor crítico el necesario manejo del capital de trabajo y con él los plazos de cobro a clientes y pago a proveedores; así el enfoque y objetivo de la política tiene que ver con el control de la cartera de clientes de corto y mediano plazo y la eventual colocación de excedentes de liquidez en el corto plazo en el mercado financiero, por lo que al respecto el objetivo es minimizar el riesgo sobre los mismos escogiendo instituciones prestigiosas del mercado.

Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de

Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que la contraparte no cumpla con la obligación. Cavstates S.A., como lo menciona

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

la Nota 1 tiene como único cliente a la Fundación Educación Activa "Funadec" quien opera al colegio Liceo Campoverde, por lo tanto, el riesgo de crédito de la compañía esta ligado a la capacidad de pago de esta Fundación.

Adicionalmente se menciona que, a pesar del acuerdo entre las partes para establecer un periodo de cobro de un año plazo, de todas maneras se presentaron saldos en mora por US\$236.767 en 2012 y US\$79.560 en 2011 y US\$40.547 en 2010.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. La Compañía está expuesta al riesgo de liquidez, principalmente como resultado de sus cuentas de proveedores y pasivos bancarios. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación. A este objetivo se añade el mantener una posición de efectivo mínima.

La Compañía evalúa periódicamente su posición de efectivo y observa que sus flujos de efectivo de actividades operativas sean suficientes para cubrir la totalidad de sus necesidades. La Compañía gestiona estas necesidades de liquidez mediante el control programado de los pasivos con proveedores, los pagos de servicio de largo plazo, así como las provisiones de las entradas de caja. Los datos utilizados para el análisis de estos flujos de efectivo es consistente con el utilizado en el análisis de los vencimientos contractuales analizados abajo.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los pasivos financieros tienen vencimientos contractuales (incluidos los pagos de intereses en su caso) que se resumen a continuación:

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	1 a 3 años	Más de 3 años
31/12/2012				
Pasivos bancarios	102.930	2.950.000	-	-
Acreedores comerciales	27.425			
Préstamos con relacionadas				134.400
Prestamos de accionistas				1.391.561
Total	130.356	2.950.000	-	1.525.961
31/12/2011				
Pasivos bancarios	236.000		2.950.000	
Acreedores comerciales	12.631			
Préstamos con relacionadas				1.391.561
Total	248.631	-	2.950.000	1.391.561

Tal cual se muestra en la nota 3.2 las disponibilidades de instrumentos financieros activos son inferiores a los requerimientos de liquidez a un año plazo. La estrategia de la administración es, como lo ha hecho en el pasado, la renovación de sus obligaciones de corto plazo, pues considera que cuenta con las posibilidades para obtenerla.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Riesgo de Mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado que incluye el riesgo de exposición al tipo de cambio, a las variaciones en la moneda extranjera y a la variación en otros precios de instrumentos financieros.

El riesgo específico tiene que ver con la tasa de interés por mora en su contrato de arrendamiento. Las cuentas por cobrar por ventas a clientes y cuentas por pagar a accionistas y relacionadas, pactados en condiciones de precio y plazo diferentes al "precio y plazo de contado", conllevan un componente de interés implícito en la fijación de precios y se ajustan a su valor razonable en función de las condiciones establecidas en la negociación.

Si las tasas de interés bajan en el mercado, los pasivos contraídos por la compañía deben ser reajustados conforme las condiciones del instrumento. Adicionalmente, las cuentas por cobrar por ventas al cliente se reducirán por la carga financiera.

A las fechas de cierre de los estados financieros la Compañía tiene obligaciones con instituciones financieras y préstamos de empresas relacionadas a tasas fijas. Los potenciales cambios en el resultado y en el patrimonio ante cambios en la tasa de interés se muestran a continuación:

	Utilidad		Patrimonio	
	1%	-1%	1%	-1%
2011	(36.533)	24.259	(36.533)	24.259
2012	(42.886)	57.653	(42.886)	57.653

Valor razonable vs valor en libros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se considera similar a su valor en libros

Interés usado en la determinación del valor razonable

Las tasas de interés usadas en el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar a clientes corresponde al costo de financiamiento de obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2012.

3.14 CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2012 y 2011 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, comprende 110.000 acciones de un valor nominal de US\$ 10 cada una.:

	2012	2011
Saldo Inicial	1.100.000	1.100.000
Saldo al 31 de diciembre	1.100.000	1.100.000

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

a) Primordialmente, Cavstates S.A. se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

La Legislación ecuatoriana obliga a que de la utilidad disponible, luego de la apropiación de las reservas legales y facultativas se reparta como dividendos por lo menos el 50% de la utilidad, salvo acuerdo unánime de los accionistas.

El capital mínimo de las sociedades anónimas es US\$ 800. No existen otros requerimientos de capital mínimo, establecidos para Compañías anónimas en Ecuador, especialmente si como esta, no cotizan sus instrumentos de patrimonio o deuda en el mercado de valores. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

Utilidades retenidas

Los saldos a la fecha de transición incluyen la reserva legal constituida bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad. El detalle de la composición del saldo de utilidades retenidas se muestra a continuación:

		US\$
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2010		125.561
Resultados disponibles y reserva facultativa	(277.446)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	397.861	
Reserva legal	5.146	
Menos: Pérdida del ejercicio 2011 ajustada por NIIF		(71.966)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2011		53.594
Resultados disponibles y reserva facultativa	(356.914)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez (1)	397.861	
Reserva legal	12.648	
Menos Pérdida del ejercicio 2012		(9.000)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2012		44.595
Resultados disponibles y reserva facultativa	(365.914)	
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez (1)	397.861	
Reserva legal	12.648	

(1) Corresponde al ajuste por aplicación de NIIF por primera vez. Ver Nota 3.19.

Durante el año 2012 y 2011 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral"

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Dividendos

La compañía no dispone de resultados líquidos para el reparto de dividendos.

3.15 OTROS INGRESOS OPERACIONALES

	2012	2011
	US\$	US\$
Intereses	54.553	98.292
Otros	10.503	
Otros ingresos operacionales	65.056	98.292

3.16 GASTOS DE ADMINISTRACION

	2012	2011
	US\$	US\$
Personal	4.131	3.949
Seguros	6.594	7.812
Depreciación y deterioro	83.921	103.884
Impuestos y contribuciones	15.533	28.429
Servicios Básicos	12.593	10.465
Otros	9.467	24.823
Total Gastos de Administración	132.238	179.363

3.17 GASTOS POR INTERESES Y OTRAS PARTIDAS FINANCIERAS

	2012	2011
	US\$	US\$
Intereses	324.496	309.310
Comisiones financieras	1.183	290
Total Gastos financieros	325.680	309.601

3.18 ADOPCION DE LAS NIIF POR VEZ PRIMERA

La Compañía ha aplicado la NIIF 1 Adopción de NIIF por vez primera (revisada en 2008) en la preparación de los primeros estados financieros. La fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2009, el período de transición es el año terminado al 31 de diciembre de 2009 y la fecha de adopción completa es el 1 de enero de 2010.

Exenciones aplicadas en la adopción por primera vez

Hasta la transición, la NIIF 1 obliga a ciertas exenciones de la aplicación retrospectiva completa o permite otras. La Compañía eligió no capitalizar a la fecha de transición a las NIIF los costos de préstamos atribuibles a activos identificables según lo permitido transicionalmente en la NIC 23.

Conciliación del Balance General y el Patrimonio NEC vs. NIIF

La variación del patrimonio bajo normas ecuatorianas de contabilidad a normas internacionales de información financiera a la fecha de transición 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010 se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

La variación de los saldos del balance general a ambas fechas se muestra en los siguientes resúmenes:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

A la fecha de transición: 1 de enero de 2011

	NEC	Transición a NIIF	NIIF
	US\$	US\$	US\$
Activos			
Efectivo y equivalentes	45.784		45.784
Cuentas por cobrar comerciales y otras	1.128.853	136.016	1.264.869
Pagos anticipados y otros	297.422	(46.107)	251.315
Muebles y Equipos	3.691.849	(3.584.394)	107.455
Propiedades de Inversión		3.423.896	3.423.896
Activos tributarios diferidos		16.314	16.314
Otros activos no corrientes	47.599		47.599
Total de Activos	5.211.507	(54.275)	5.157.232
Pasivos			
Cuentas por pagar y otras	(117.818)		(117.818)
Pasivos acumulados y otros	(5.752)	-	(5.752)
Préstamos bancarios corto y largo plazo	(2.853.176)	-	(2.853.176)
Pasivos relacionadas corto y largo plazo	(15.500)	(808.870)	(824.370)
Otros pasivos largo plazo	-	-	-
Pasivos tributarios diferidos		(130.555)	(130.555)
Total Pasivos	(2.992.247)	(939.425)	(3.931.671)
Patrimonio			
Capital Social	(1.100.000)	-	(1.100.000)
Aportes Futura capitalización	(1.391.561)	1.391.561	-
Reservas	(5.146)	-	(5.146)
Resultado acumulados	277.446	-	277.446
Resultados acumulados NIIF 1		(397.861)	(397.861)
Total Patrimonio	(2.219.261)	993.700	(1.225.561)
Total de Pasivos y Patrimonio	(5.211.507)	54.275	(5.157.232)

Al 31 de diciembre de 2011 final del período de transición

	NEC	Transición a NIIF	NIIF
	US\$	US\$	US\$
Activos			
Efectivo y equivalentes	17.459		17.459
Cuentas por cobrar comerciales y otras	962.019	117.284	1.079.302
Pagos anticipados y otros	309.185	(31.153)	278.032
Muebles y Equipos	3.994.080	(3.895.361)	98.719
Propiedades de Inversión		3.730.022	3.730.022
Activos tributarios diferidos		26.822	26.822
Otros activos no corrientes	31.153		31.153
Total de Activos	5.313.896	(52.387)	5.261.508
Pasivos			
Cuentas por pagar y otras	(54.444)	-	(54.444)
Pasivos acumulados y otros	(4.025)	-	(4.025)
Préstamos bancarios corto y largo plazo	(3.047.022)	-	(3.047.022)
Pasivos relacionadas corto y largo plazo	(15.500)	(874.779)	(890.279)
Otros pasivos largo plazo		-	-

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Pasivos tributarios diferidos		(112.142)	(112.142)
Total Pasivos	(3.120.992)	(986.922)	(4.107.914)
Patrimonio			
Capital Social	(1.100.000)	-	(1.100.000)
Aportes Futura capitalización	(1.391.561)	1391560,6	0
Reservas	(12.648)	-	(12.648)
Resultado acumulados	311.305	45.609	356.914
Resultados acumulados NIIF 1		(397.861)	(397.861)
Total Patrimonio	(2.192.904)	1.039.309	(1.153.595)
Total de Pasivos y Patrimonio	(5.313.896)	52.387	(5.261.508)

El efecto total en utilidades retenidas se muestran a continuación:

	Notas a los ajustes transición	2011	
		1 de enero US\$	31 de diciembre US\$
Ajustes de transición en utilidades retenidas			
Cuentas por cobrar y aportes al costo amortizado	a	(561.807)	70.846
Valuación de Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras	b	3.225	13.796
Valuación de Muebles y Equipos	c	373	4.841
Desreconocimiento de gastos de organización	d	46.107	(14.954)
Impuestos diferidos	e	114.241	(28.920)
Efecto de transición a las NIIF en resultados acumulados		(397.861)	45.609

Reconciliación del estado de ingresos integrales

El ingreso integral total por el período de transición terminado el 31 de diciembre de 2011, puede ser reconciliado con los montos reportados bajo Normas Ecuatorianas de contabilidad como sigue:

Nota	NEC	Ajustes Transición a NIIF	
		US\$	US\$
Ventas	313.768		313.768
Gastos de Administración	(171.337)	10.112	(161.224)
Gastos financieros	(238.755)	(91.730)	(330.485)
Otros ingresos y egresos netos	93.950	7.089	101.039
Resultado antes de impuestos	(2.374)		(76.902)
Gasto 15% Trabajadores	-		-
Gasto impuesto a la renta	(23.983)		(23.983)
Gasto/Ingreso impuesto a la renta diferido		28.920	28.920
Resultado Neto	(26.357)	(45.609)	(71.966)

Diferencias de presentación

El reconocimiento de Pasivos con socios que antes habían sido considerados como una cuenta patrimonial sin fecha definida de capitalización (Aportes para futuras capitalizaciones) representa una reclasificación que no tiene impacto en la utilidad aunque tiene impacto en el patrimonio total reportado.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Adicionalmente, el edificio donde funciona el colegio "Liceo Campo Verde" bajo NIIF es considerado una Propiedad de Inversión, aunque este valorado por el método del costo. El marco contable anterior lo catalogaba como activo fijo - Edificios e Instalaciones. El cambio no tiene impacto en el patrimonio y en el resultado.

Notas a las conciliaciones

a. Cuentas por cobrar y aportes al costo amortizado

Cuentas por cobrar a la Fundación Educación Activa "Funadec" a un año plazo y aportes de accionistas considerados como pasivos se llevaron a valor presente a una tasa de interés implícita.

b. Valuación de Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras

Provisión de cuentas por cobrar incobrables a la fecha de transición y baja de cuentas por cobrar varias al 31 de diciembre de 2011.

c. Valuación de Muebles y Equipos

A la fecha de transición a las NIIF la Compañía efectuó el desreconocimiento de activos fijos inexistentes y provisión de deterioro posterior.

d. Desreconocimiento de gastos de organización

Corresponde al desreconocimiento de gastos de de organización y su amortización en el año de transición.

e. Impuestos diferidos

Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos.

Pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de transición

La Compañía aplicó la NIC 36 para determinar si algún deterioro surgió a la fecha de transición a las NIIF. No existieron pérdidas por deterioro a la fecha de transición. Sin embargo, un análisis posterior a la fecha de adopción representó un ajuste patrimonial descrito en el literal c.

3.19 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 28 de marzo de 2013, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

CAVSTATES S.A.**ESTADOS FINANCIEROS E INFORMES DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA	3
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES	5
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	7
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES	8
INFORMACION POR SEGMENTOS	9
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
SECCION 1. INFORMACIÓN GENERAL	13
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA	
SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	14
SECCIÓN 3. COMPOSICIÓN DE SALDOS DE LAS CUENTAS	27

Abreviaturas

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización)

BORRADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de
CAVSTATES S.A.**

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los balances generales adjuntos de la compañía Cavstates C.A., al 31 de diciembre de 2012 y el correspondiente estados de resultados, de evolución de las cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen una evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Cavstates C.A. al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha de conformidad con las normas internacionales de información financiera

Asuntos de énfasis

Sin alterar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 3.12 a los estados financieros, sobre el terreno propiedad de la Compañía, actualmente está en proceso el trámite relativo a la expropiación de una extensión del mismo. A la fecha de emisión de este informe no se puede determinar los resultados de dichas gestiones.

Como se menciona en la nota 2.13, los estados financieros adjuntos del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados preparados bajo normas internacionales de información financiera. El período de transición del marco contable anterior (normas ecuatorianas de contabilidad) al actual marco contable, es el ejercicio anual anterior que se presenta para fines de comparación y que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011. El impacto de la transición de muestra ampliamente en la nota 3.18.

Otro asunto

Los estados financieros del ejercicio 2011, preparados bajo normas ecuatorianas de contabilidad fueron auditados por nosotros. Nuestro informe de fecha 6 de marzo de 2012 no contiene salvedades.

Informes requeridos por otras regulaciones

Los informes de los auditores independientes acerca de la información suplementaria y sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, requeridos en las respectivas normas legales vigentes se emitirán por separado.

Quito, 28 de marzo de 2013

Baker Tilly Ecuador Cía.. Ltda.

An independent member of Baker Tilly International

BORRADOR

RNAE 470

CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012	2011	2010
		US\$	US\$	US\$
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	3.052	17.459	45.784
Activos financieros	3.2	874.025	672.961	1.009.499
Servicios y otros pagos anticipados		5.377	13.244	653
Activos por impuestos corrientes		252.140	303.931	297.422
Total de Activos Corrientes		1.134.594	1.007.595	1.353.359
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Muebles y equipo	3.5	99.601	98.719	107.455
Propiedades de inversión	3.6	3.758.317	3.730.022	3.423.896
Activo intangible			(0)	1.492
Activos por impuestos diferidos	3.10	21.042	26.822	16.314
Activos financieros no corrientes	3.11	398.351	398.351	254.716
Total de Activos No Corrientes		4.277.310	4.253.913	3.803.873
TOTAL DE ACTIVOS		5.411.905	5.261.508	5.157.232

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012	2011	2010
		US\$	US\$	US\$
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones con instituciones financieras	3.7	2.826.007	3.047.022	2.853.176
Cuentas y documentos por pagar	3.14	27.425	12.631	84.985
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.11	120.000		
Otros pasivos corrientes		12.407	45.839	38.586
Total de Pasivos corrientes		2.985.840	3.105.492	2.976.747
Obligaciones con instituciones financieras	3.15	226.923		
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.11	961.462	890.279	824.370
Pasivos por Impuestos diferidos	3.10	93.086	112.142	130.555
Total de Pasivos a Largo Plazo		1.281.470	1.002.422	954.925
TOTAL PASIVOS		4.267.310	4.107.914	3.931.671
PATRIMONIO		1.144.595	1.153.594	1.225.561
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5.411.905	5.261.508	5.157.232

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES
 Por los ejercicios anuales terminados el
 Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Nota	2012	2011
		US\$	US\$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ventas netas de bienes y servicios		396.800	313.500
Otros ingresos de actividades ordinarias			268
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		396.800	313.768
Gastos de Administracion	3.16	(132.238)	(179.363)
Otros Ingresos Operacionales	3.15	10.503	
UTILIDAD OPERACIONAL		275.065	134.405
Gastos Financieros	3.17	(325.680)	(309.601)
Ingresos Financieros	3.15	54.553	98.292
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		3.938	(76.903)
Impuesto a la renta	3.10	(26.215)	(23.983)
Ingreso/(gasto) por impuesto Diferido	3.10	13.277	28.920
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		(9.000)	(71.966)
TOTAL INGRESOS INTEGRALES DEL AÑO NETOS DE IMPUESTOS Y		(9.000)	(71.966)

 Carla Avellán
 Representante Legal

 Margarita Tirira
 Contadora General

CAVSTATES S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Capital (Nota 3.14)	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Resultado por aplicación NIIF 1era vez (Nota 3.18)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010 NEC	1.100.000	1.391.561	5.146	(277.446)			2.219.261
Ajustes por aplicación por primera vez de las NIIF		(1.391.561)				397.861	(993.700)
Saldo al 31 de diciembre de 2010 fecha de transición bajo NIIF	1.100.000		5.146	(277.446)		397.861	1.225.561
Apropiación de resultados							
Constitución de reserva legal			7.502	(7.502)			
Resultados del ejercicio antes de aplicación de NIIF					(26.357)		(26.357)
Ajustes a resultados de ejercicio por aplicación de NIIF					(45.609)		(45.609)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1.100.000		12.648	(284.948)	(71.966)	397.861	1.153.594
Apropiación de Resultados				(26.357)	26.357		-
Resultados del ejercicio					(9.000)		(9.000)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1.100.000		12.648	(311.305)	(54.609)	397.861	1.144.595

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros.

CAVSTATES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	115.734	207.847
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de activi		268
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(8.293)	(116.448)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(754)	(5.676)
Otros pagos por actividades de operación	(15.537)	(18.722)
Intereses pagados	(245.743)	(238.755)
Intereses recibidos	54.553	33.800
Impuestos a las ganancias pagados	(8.927)	(27.528)
Otras entradas (salidas) de efectivo	10.504	64.491
Efectivo proveniente / (usado) de las actividades de operación	(98.464)	(100.723)
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Importes procedente (usado) por la negociacion de propiedades, planta y equipc	(113.098)	(401.273)
Efectivo neto usado (proveniente) en actividades de inversión	(113.098)	(401.273)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos a largo plazo	120.000	
Pagos neto de préstamos	5.908	193.846
Otras entradas (salidas) de efectivo	71.247	279.824
Efectivo usado / (proveniente) en actividades de financiamiento	197.156	473.670
Aumento (reducción) del efectivo y sus equivalentes	(14.406)	(28.326)
Efectivo al inicio del año	17.459	45.784
Efectivo al final del año	3.053	17.459

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

CAVSTATES S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	US\$	US\$
Utilidad neta del ejercicio antes de participacion trabajadores e impuesto a la renta	(9.000)	(47.983)
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	83.921	92.980
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del		12.396
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	79.937	70.846
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(13.277)	13.796
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(281.066)	(105.653)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	7.990	(7.337)
(Incremento) disminución en otros activos	51.791	(41.000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	14.795	(72.354)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(122)	(6.981)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	3.376	
Incremento (disminución) en otros pasivos	(36.808)	(9.433)
Efectivo neto proveniente / (usado) por actividades de operación	(98.464)	(100.723)

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General

SECCION 1. INFORMACION GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

CAVSTATES S.A. fue constituida en la ciudad de Quito el 13 de junio de 2006, con el objeto de dedicarse a actividades de alquiler, adquisición de bienes muebles e inmuebles para su uso propio o terceros, así como prestar todo tipo de servicios en general, particularmente los referidos a asesoramiento económico y la gestión de proyectos. Actualmente es propietaria de un terreno y edificaciones ubicados en la Av. Simón Bolívar Km. 2 1/2 Vía Nayón que son arrendadas a la Fundación Educación Activa (Funadec) para el funcionamiento del Colegio Liceo Campoverde.

Entorno Económico

El crecimiento de la economía se desaceleró desde el tercer trimestre del año 2012, proyectándose hacia un desaceleración en el 2013 que lo ubicará en el 4% del PIB frente al 8% con que terminó el 2011. En el año 2012, el PIB se estima llegó a un incremento del 4.5%. La inflación anual del año 2012 fue del 4,16%.

A nivel del sector externo, la política del Gobierno de frenar importaciones no ha evidenciado el resultado que hubiera esperado, ya que no hay un incremento en las exportaciones; de ahí que en el 2012 el Déficit Comercial real fue US\$3,000 millones, cuando en el 2011 el mismo rubro fue de US\$2,500 millones; es decir, cada año en dólares reales desmejora la balanza. En el 2012 la tasa de crecimiento anual de la liquidez total fue de 16%, la de los depósitos de 15% y la de crédito de 12%, con una tasa de morosidad del conjunto del sistema financiero privado de apenas 3%.

A pesar del entorno difícil el sector inmobiliario ha presentado un crecimiento sostenido en los dos últimos años. La inversión en bienes raíces se ha concentrado mayormente en la adquisición de bienes inmuebles terminados, así como, en la inversión de terrenos, edificios y casas en construcción, debido a la participación de las instituciones financieras, principalmente el Banco de IESS (BIESS).

1.2. INFORMACION GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la Av. Simón Bolívar Km. 2 1/2 Vía Nayón.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

1.3 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2012, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Conforme las disposiciones del mismo Organismo, en su Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, modificada parcialmente por la Resolución sc.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de 12 de enero de 2011. XYZ S.A., dado que la Compañía no cumple con los condicionantes para ser calificada como una PyME, es empresa considerada en el segundo grupo de adopción, y por lo tanto adopta las Normas Internacionales de Información Financiera desde el 1 de enero de 2011, por lo que debe presentar los estados financieros comparativos con los del año 2010. En consecuencia, estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. (Ver nota 2.13 relativa a políticas contables y nota 3.19 para

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

explicaciones de la transición a las NIIF)

Las políticas contables presentadas en las siguientes notas, han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012, la información comparativa del año 2011 y el estado de posición financiera a la fecha de transición, 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2012 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 28 de marzo de 2013.

SECCION 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES Y EN LA PRIMERA ADOPCION DE LAS NIIF

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2012. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera de apertura, excepto cuando la Compañía ha aplicado ciertas políticas contables y excepciones durante la transición a las NIIF (nota 3.19).

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, con la excepción de cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar y pagar con accionistas y relacionadas que se registran al costo amortizado.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Nota 2.14.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2007 y modificada en el 2011). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

De acuerdo con NIIF 1, la Compañía presenta tres estados de posición financiera. En períodos futuros, NIC 1 requiere que se presenten dos períodos comparativos para el estado de posición financiera solo en ciertas circunstancias.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 INGRESOS

Ingresos por arrendamientos

Dado que la Compañía no ha transferido sustancialmente los riesgos y ventajas de la tenencia a los arrendatarios, los arrendamientos de las propiedades de inversión que se generan en la Compañía se catalogan como arrendamientos operativos, y por lo tanto los ingresos son reconocidos en línea recta por el período del arrendamiento. El ingreso es medido con referencia al valor razonable de la contraparte recibida o por recibir por la Compañía, excluyendo descuentos e impuestos.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente y, adicionalmente, cuando se cumplan criterios para cada una de las diferentes actividades de la Compañía se cumplan.

2.4 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.5 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros comprenden los ingresos por intereses sobre los préstamos a empresas relacionadas y cuentas por cobrar comerciales en mora. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos con instituciones financieras, préstamos con empresas relacionadas y accionistas. El gasto interés se registra usando el método del interés efectivo.

2.6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos un riesgo insignificante de cambios en valor.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2.7 MUEBLES Y EQUIPOS

Los muebles y equipos se valorizan al costo de adquisición o producción. El costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. El costo de producción incluye costos directos, así como la proporción de costos indirectos, incluyendo los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la construcción de proyectos que requieren un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso, que son capitalizados como un componente del costo del activo. Los costos subsecuentes son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activos separados, si es apropiado, solo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Entidad y que el costo del ítem pueda ser medido confiablemente.

Ninguna clase de Muebles y Equipos, ha sido revaluada de acuerdo con la opción prevista en la NIC 16.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Computación	3 años
Maquinaria y Equipo de limpieza	10 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son desreconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Sobre los Muebles y Equipos mantenidos por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

A diciembre de 2011 la Compañía evaluó el deterioro de Muebles y Equipos mediante la determinación del valor razonable de la partida. En el año 2012 no se identificaron indicadores de deterioro.

La depreciación y el deterioro son incluidos en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

2.8 PROPIEDAD DE INVERSION

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para la apreciación del capital. Son contabilizadas usando el modelo del costo histórico debido a que la compañía considera que el valor razonable

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

del activo donde funciona el colegio "Liceo Campoverde" no puede medirse con fiabilidad.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Edificios	40 años
Instalaciones	10 años

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos a la propiedad, son reportados como ingresos y gastos, respectivamente.

Sobre los Propiedades de Inversión mantenidos por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

No se identificaron indicadores de deterioro a la fecha del estado financiero.

2.9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía, las cuentas por cobrar comerciales y los préstamos a partes relacionadas caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de estas categoría, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los arriendos en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Pasivos financieros con accionistas y relacionadas

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen créditos con instituciones financieras con intereses, pasivos con

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

accionistas y cuentas por pagar comerciales . Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

La compañía no tiene instrumentos financieros mantenidos al vencimiento, al valor razonable con cambios en los resultados y disponibles para la venta.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.10 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2010. Como se menciona en la nota 3.10, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reducirá al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas, impuesto a las tierras rurales, impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.11 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Resultados acumulados

Incluye las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo, reservas legales, y otras reservas.

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PyMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el período en que son aprobados por la Junta de Accionistas o Socios.

2.12 ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Ingresos por arriendos operativos

La Compañía ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles comerciales respecto a su portafolio de propiedades de inversión destinadas al arrendamiento. Así, ha determinado, basándose en el juicio gerencial, sobre los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene todos los riesgos y ventajas significativos de la tenencia de estos activos y, por lo tanto, registra estos contratos como arrendamientos operativos.

Activos tributarios diferidos

La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Deterioro del valor de los activos no financieros

Existe deterioro cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede a su importe recuperable, que es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Los costos de valor razonable menos los cálculo se basa en los datos disponibles de las transacciones de ventas de unión en una transacción de activos similares, o de los precios observables en el mercado menos los costos incrementales para disponer del activo. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujo de caja descontado. Los principales supuestos utilizados para determinar el importe recuperable de los muebles y equipos han sido provistos por la experiencia de mercado del perito evaluador contratado.

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

Cuentas por cobrar comerciales y cuentas por pagar a accionistas

La Compañía en su reconocimiento inicial determina el valor razonable de estos instrumentos financieros determinando el valor presente de los cobros/pagos futuros de largo plazo con la aplicación de una tasa de descuento determinada por la administración para cada uno de los negocios de este tipo.

Vidas útiles de activos depreciables

Las revisiones gerenciales de las vidas útiles y/o valores residuales de los activos depreciables (Muebles y Equipos y Propiedades de Inversión) se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía. Los actuales resultados, basados en estimaciones actuales del flujo de efectivo de la compañía, podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como la necesidad de mejoras en infraestructura de la Compañía, factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

Impuesto a la renta diferido - tasa aplicable

El Código de la Producción, en sus aspectos tributarios, vigente desde 2011, establece una reducción progresiva de tasas del 25% actual a 24%, en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Se ha estimado la aplicación en el tiempo de las diferencias temporarias deducibles e imponibles, según su naturaleza y plazo, para calcular la tasa aplicable esperada.

2.13 REESTABLECIMIENTO Y PRIMERA ADOPCION

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La fecha de transición a las NIIF es el 31 de diciembre de 2010. Como se menciona más adelante la aplicación de las NIIF sobre saldos previos expresados a la fecha de transición y durante el período comparativo 2011, al 1 de enero de 2012, se genera un incremento neto patrimonial, expresado en la partida de resultados acumulados por la aplicación de NIIF.

Información detallada sobre el cambio neto en el patrimonio, en los estados de ingresos integrales y en la presentación del estado de flujos de efectivo, se puede observar en la nota **3.18**.

2.14 ESTANDARES, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES AUN NO EFECTIVAS

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes han sido publicados pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2012, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Normas de consolidación (Vigentes para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2013)

El paquete de normas es efectivo para el comienzo de los períodos anuales a partir del 1 enero de 2013. La información sobre estas nuevas normas se presentan a continuación:

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados y a la interpretación SIC 12 Consolidación - Entidades con Propósito Especial. Se revisó la definición de control, junto con la Guía para identificar a una participación en una filial. Sin embargo, los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización de los intereses minoritarios y los cambios en el control siguen siendo los mismos.

NIIF 11 sustituye a la NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos (NIC 31). Se alinea más de cerca la contabilidad de los inversores con sus derechos y obligaciones relativos al acuerdo conjunto. Además, la opción en NIC 31 de usar la consolidación proporcional ha sido eliminado, pues NIIF 11 requiere el uso del método de puesta en equivalencia, que se utiliza actualmente para las inversiones en asociadas.

NIIF 12 Divulgación de los intereses de otras entidades, integra y es coherente con los requisitos de divulgación para los distintos tipos de inversiones no consolidadas, incluyendo las entidades estructuradas. Introduce nuevos requisitos de divulgación sobre los riesgos a que está expuesta una entidad de su participación con las entidades estructuradas.

Enmiendas consiguientes a la NIC 27 y NIC 28 Inversiones en Empresas Asociadas y negocios conjuntos (NIC 28) NIC 27, ahora sólo se ocupa de los estados financieros individuales. NIC 28 aporta las inversiones en empresas conjuntas en el ámbito de aplicación. Sin embargo, la NIC 28 de la equidad metodológica de la contabilidad se mantiene sin cambios.

La norma no afecta a la medición o el reconocimiento de tales elementos.

Enmiendas a la NIC 19 (efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 enero de 2013)

Las reformas incluyen una serie de mejoras específicas y los cambios principales se refieren a planes de beneficios definidos:

- a) Eliminar el "método del corredor" y por tanto exigir a las entidades a reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales que surjan en el período que se examina
- b) Racionalizar la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.
- c) Mejorar los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos.

NIIF 13 Medición del Valor Razonable (Vigente desde enero de 2015)

NIIF 13 no afecta a los elementos que se requieren para ser justos con valores, pero aclara la definición de valor razonable y se ofrece orientación relacionada y revelaciones mejoradas sobre las mediciones hechas a valor razonable. Es aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2015.

NIIF 9 (Vigente desde enero de 2015)

El IASB tiene como objetivo sustituir la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración en su totalidad. NIIF 9 se publica en fases. Hasta la fecha, los capítulos que tratan con el reconocimiento, clasificación, medición y cancelación de los activos y pasivos financieros han sido emitidos. Estos capítulos son efectivos para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2015. Los capítulos siguientes que se ocupan de deterioro y la metodología de contabilidad de coberturas todavía se están desarrollando.

La administración no ha evaluado el impacto de este cambio en los estados financieros de la Compañía. Sin embargo, ha decidido esperar para aplicar la NIIF 9 hasta que todos sus capítulos hayan sido publicados.

Adicionalmente el IASB en diciembre de 2010 ha emitido un Documento de Práctica no vinculante denominado

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Comentarios de la Gerencia, que proporciona un marco amplio, para la presentación de los comentarios de la gerencia relacionados con estados financieros que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El Documento puede ser usado para Comentarios de la Gerencia posteriores al 8 de diciembre de 2010.

El Documento de Práctica no es una NIIF. Por consiguiente, las entidades que apliquen las NIIF no están obligadas a cumplir con el Documento de Práctica, a menos que les sea requerido específicamente por sus jurisdicciones. Además, la falta de cumplimiento del Documento de Práctica no impedirá que los estados financieros de una entidad cumplan con las NIIF, si lo hacen en todo lo demás.

Al no ser obligatorio por las NIIF, la Compañía no ha usado el documento de Práctica.

Modificaciones a la NIIF 1

Emitida en Marzo 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

Este documento establece modificaciones a la NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mejoras anuales 2009-2011 Emitido en mayo 2012

Emitida en Mayo 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de información financiera- Aplicación repetida de la NIIF 1 y Costos por préstamos. Una entidad que ha aplicado las NIIF en un periodo anterior sobre el que se informa, pero cuyos estados financieros anuales más recientes no contenían una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las NIIF, debe o bien aplicar esta NIIF, o si no, aplicar las NIIF retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, como si la entidad nunca hubiera dejado de aplicar dichas normas. Una entidad que adopta por primera vez las NIIF puede optar por aplicar los requerimientos de la NIC 23 desde la fecha de transición o desde una fecha anterior, tal como lo permite el párrafo 28 de la NIC 23.

NIC 1 Presentación de Estados Financieros: Clarificación de los requerimientos sobre información comparativa

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo: Clasificación del equipo auxiliar. Elementos como piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar se reconocerán de acuerdo con esta NIIF cuando cumplan la definición de propiedades, planta y equipo. En caso contrario estos elementos se clasificarán como inventario.

NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación: Efecto fiscal de la distribución a los tenedores de instrumentos de patrimonio. El impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de un instrumento de patrimonio y a costos de transacción de una transacción de patrimonio se contabilizará de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a las Ganancias.

NIC 34 Información Financiera Intermedia: Información financiera intermedia e información segmentada para los activos y pasivos totales.

Modificaciones a las NIIF 10, 11, y 12: Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos e Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Guía de Transición

Emitida en junio 2012, se requiere aplicación a partir de 1 de enero de 2013

Las modificaciones explican que la "fecha de la aplicación inicial" en la NIIF 10 significa "el comienzo del periodo de presentación anual en el que se aplica la NIIF 10 por primera vez". Por consiguiente, no se requiere que una entidad realice ajustes en la contabilidad anterior a su implicación en entidades si la conclusión a la que se llegue para la consolidación en la fecha de la aplicación inicial es la misma cuando se aplica la NIC 27 y la SIC 12.que cuando se aplica la NIIF 10. Las modificaciones también aclaran la forma en que un inversor ajustará los periodos comparativos de forma retroactiva si la conclusión a la que se llegue para la consolidación en la fecha de la aplicación inicial cuando se aplica la NIIF 10 que cuando se aplica la NIC 27/SIC-12. La exención de transición

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

adicional se proporciona mediante la limitación del requerimiento de presentar información comparativa ajustada al periodo inmediato que precede a la fecha de la aplicación inicial ("periodo inmediato anterior"). La presentación de datos comparativos ajustados para periodos anteriores se permite pero no se requiere.

El Consejo también ha modificado la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos y la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades para proporcionar una exención similar de presentar o ajustar información comparativa para periodos anteriores al periodo inmediato anterior. La NIIF 12 se modifica adicionalmente, para proporcionar una exención de transición adicional mediante la eliminación del requerimiento de presentar datos comparativos sobre la información a revelar relativa a entidades estructuradas no consolidadas para los periodos anteriores al primer periodo anual en que se aplica la NIIF 12.

Entidades de Inversión (Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Emitida en octubre de 2012. Se requiere aplicación a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014

Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

3. INFORMACION SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el efectivo y equivalente de efectivos consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Efectivos en caja-bancos:			
Caja general y Fondos rotativos	20	20	20
Efectivo en Bancos	3.032	17.439	45.764
Total Efectivo y equivalentes	3.052	17.459	45.784

3.2 CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros

	nota	2012	2011	2010
		US\$	US\$	US\$
Activos financieros				
Préstamos y cuentas por cobrar				
Cuentas por cobrar comerciales	3.3	671.400	399.088	298.371
Cuentas por cobrar relacionadas	3.11	398.351	398.351	254.716
Cuentas por cobrar relacionadas CP	3.11	42.500		
Otras cuentas por cobrar	3.4	160.125	273.873	711.128
Efectivo	3.1	3.052	17.459	45.784
Total activos financieros		1.275.429	1.088.771	1.310.000

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Pasivos financieros

Obligaciones con bancos y entidades financieras	3.7	2.950.000	2.950.000	2.750.000
Acreedores comerciales	3.8	27.425	12.631	84.985
Aportes de accionistas	3.11	961.462	890.279	824.370
Prestamos de relacionadas	3.11	120.000	0	0
Total pasivos financieros		4.058.887	3.852.910	3.659.355

Refiérase a la nota 2.9 de políticas contables para una descripción de cada categoría de instrumentos financieros. Una descripción de los objetivos de administración de riesgo y políticas para instrumentos financieros , así como su valor razonable, se detalla en la nota 3.13

3.3 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Cuentas por Cobrar Comerciales			
Clientes (1)	674.625	402.313	301.596
Menos provisión por deterioro de cuentas comerciales	(3.225)	(3.225)	(3.225)
Cuentas por cobrar comerciales, netas	671.400	399.088	298.371

Deterioro de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro. Algunas cuentas por cobrar se encontraron deterioradas y una provisión por cuentas de difícil cobro, fue constituida. Se considera que la provisión constituida al momento es suficiente para cubrir el deterioro de las cuentas por cobrar de la Compañía.

El movimiento de la provisión para cuentas comerciales de cobro dudoso por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

Detalle	2012	2011
	US\$	US\$
Saldo al inicio del año	3.225	3.225
Provisión del año	-	-
Utilizaciones y reversos	-	-
Saldo al final del año	3.225	3.225

3.4 OTRAS CUENTAS POR COBRAR, CORRIENTES

El detalle de las otras cuentas por cobrar y su clasificación como instrumentos financieros y otros activos no financieros se muestra a continuación

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Otras cuentas por cobrar			
Anticipo a Proveedores		7.990	653
Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (1)	160.125	273.873	641.697
Otras cuentas por cobrar			69.431
Total otras corrientes	160.125	281.863	711.781

(1) Corresponde al valor reconocido a la Compañía por expropiación de una porción del terreno. Ver Nota 3.12

3.5 MUEBLES Y EQUIPOS

El detalle de muebles y equipo y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Costo			
Muebles y Enseres	163.518	148.969	134.977
Maquinaria y Equipo de Limpieza	4.544	4.544	2.846
Equipo de Computación	20.411	20.411	23.652
Total Costo	188.473	173.924	161.476
Depreciación Acumulada			
Dep. Acum. Muebles y Enseres	(57.570)	(44.623)	(31.220)
Dep. Acum. Maquinaria y Equipo de Limpieza	(1.235)	(821)	(403)
Dep. Acum. Equipo de Computación	(20.141)	(19.835)	(22.397)
Total Depreciación Acumulada	(78.946)	(65.279)	(54.021)
Deterioro Acumulado			
Deterioro Muebles y Enseres	(9.793)	(9.793)	
Deterioro Maquinaria y Equipos de Limpieza	(123)	(123)	
Deterioro Equipo de Computacion	(10)	(10)	
Total Deterioro	(9.927)	(9.927)	
Valor en libros	99.601	98.719	107.455

El movimiento en los años 2012 y 2011 se muestra en el siguiente cuadro:

	Costo	Depreciación	Costo	Depr y Deterioro
	2012	Acumulada	2011	Acumulados
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	173.924	(75.205)	161.476	(54.021)
Más Adiciones	14.549	(13.667)	15.690	(21.185)
Más/menos Bajas y Ventas netas			(3.241)	
Saldo al 31 de Diciembre	188.473	(88.872)	173.924	(75.205)

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Cambio en las estimaciones

Hasta el año 2011 inclusive la compañía viene depreciando los Muebles y Equipos en la vida útil descrita. En el año 2012 la compañía cambia la estimación de la depreciación debido a que considera un valor residual de entre 15% y 12% del costo del activo.

3.6 PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión valoradas en US\$ 3.758.317 constituyen terrenos, edificaciones e instalaciones, que por ahora están destinados para ganar rentas por arriendo a la Fundación Educación Activa "Funadec" y para la apreciación del capital. El movimiento se muestra a continuación:

	2012	2011
Costo	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	4.043.972	3.658.388
Nuevas construcciones	98.549	385.584
Saldo al 31 de diciembre	4.142.521	4.043.972
	2012	2011
Depreciación Acumulada	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	(311.301)	(234.492)
Adiciones	(70.434)	(76.989)
Saldo al 31 de diciembre	(381.735)	(311.481)
	2012	2011
Deterioro de Valor	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	(2.469)	
Adiciones		(2.469)
Saldo al 31 de diciembre	(2.469)	(2.469)
Valor en libros al 31 de diciembre	3.758.317	3.730.022

Hasta el año 2011 inclusive la compañía viene depreciando la propiedad de inversión en la vida útil descrita. En el año 2012 la compañía cambia la estimación de la depreciación debido a que considera un valor residual de 15% del costo de la propiedad. El efecto del cambio de la estimación representa una disminución del gasto de depreciación en el año 2012 y siguientes de USD 12.275

En el año 2012 la propiedad generó rentas por arrendamiento operativo por US\$ 396.800 (US\$ 313.500 en 2011). No existen rentas contingentes. Los gastos operativos directos de esta propiedad son US\$ 131.425 (US\$ 147.337 en 2011).

3.7 OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

31 de diciembre del 2012					
Acreeedor	Tasa de interés anual	Deuda original Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$		
Banco Pichincha (1)	7,95%	2.950.000	2.950.000	-	ago-13
Total pasivos Bancarios		2.950.000	2.950.000	-	

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

31 de diciembre del 2011					
Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda original Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$		
Banco Pichincha (1)	7,95%	2.950.000		2.950.000	ago-13
Total pasivos Bancarios		2.950.000	-	-	

31 de diciembre del 2010					
Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda original Total	Vencmto. Circulante	Vencmto. No Circulante	Vencmto.
		US\$	US\$		
Banco Pichincha (1)	8,92%	2.750.000	2.750.000	-	jul-11
Total pasivos Bancarios		2.750.000	2.750.000	-	

Garantías

(1) Obligación garantizada por los accionistas de la compañía mediante garantía personal.

3.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Proveedores nacionales	27.425	12.631	84.985
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	27.425	12.631	84.985

3.9 PASIVOS ACUMULADOS Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Sueldos por pagar	7.338	3.969	5.701
IESS por Pagar	63	57	52
Impuestos por Pagar	5.005	41.814	32.833
Total pasivos acumulados y otros pasivos corrientes	12.407	45.839	38.586

3.10 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En cada año la compañía aplica la tarifa del 23% (2011 24%) de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2010 al 2012.

Cambios en el Régimen legal tributario

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

En noviembre 25 de 2011, se promulga la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de recursos del Estado. En este cuerpo legal se incorporó el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, sin embargo, no están sujetos al pago de este impuesto los vehículos de hasta 1.500 cc, y se encuentran exonerados los de transporte urbano (buses y taxis), vehículos de discapacitados, entre otros. Además, los automotores de más de 2.500 cc y más de 5 años de antigüedad recibirán descuentos en el pago por los próximos 5 años. También se modificó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de los vehículos híbridos.

En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas, para que se pague por unidad. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental también incluye exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplía el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorpora principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

Reformas tributarias 2012

La Asamblea Nacional emitió la Ley Orgánica de Discapacidades (LOD) el 25 de septiembre del 2012, a través de la cual efectuó modificaciones a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) en cuanto a los montos y forma de cálculo de las deducciones por discapacidad, aplicables para el ejercicio 2013.

En el Suplemento del Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, consta publicada la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, cuya finalidad es que mediante la aplicación de tributos se pueda lograr una financiación del Bono de Desarrollo Humano. Se introdujeron reformas a: la Ley de Régimen tributario interno, a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria del Sector Financiero, Popular y Solidario.

Entre las principales reformas tributarias tenemos: la reducción de 10 puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto de utilidades reinvertidas deja de ser aplicable a las instituciones financieras privadas sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, para las instituciones financieras privadas y compañías emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, sujetas al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, excepto las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta queda fijado en el 3% de sus ingresos gravados, los servicios financieros pasan a estar gravados con tarifa 12% de IVA. Se mantiene la tarifa del 0% para los servicios bursátiles prestados por las entidades legalmente autorizadas para prestar los mismos, en el caso del Impuesto a la Salida de Divisas, se establece la posibilidad de que se solicite su devolución, siempre y cuando los valores sean tomados como crédito tributario para el pago del

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

impuesto a la renta, incremento de tarifa del Impuesto a los Activos en el Exterior, que pasa del 0,084% mensual sobre la base imponible, por el 0,25%, y pasando al 0,35% si los fondos se mantienen en empresas domiciliadas en paraísos fiscales, y las instituciones financieras quedan obligadas legalmente a proporcionar, al SRI, información personalizada de los depósitos y operaciones de sus clientes, respecto de lo cual no pueden tales instituciones alegar sigilo o reserva bancaria.

Con fecha 14 de enero del 2013, el Ejecutivo emitió el Decreto Ejecutivo No. 1414 mediante el cual promulga el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social.

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 se presenta a continuación:

	2012	2011
	US\$	US\$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta corriente	26.215	23.983
Impuesto a la renta diferido	(13.277)	(28.920)
Total gasto (ingreso) impuesto a la renta	12.938	(4.937)

Impuesto a la renta corriente

La Compañía ha registrado la provisión para el pago de impuesto a la renta anual por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 de la siguiente forma:

	2012	2011
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	3.938	(78.970)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	48.344	49.369
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	52.282	(29.600)
Impuesto calculado con la tarifa corporativa Con la tasa del 23% (24% en 2011)	12.025	
Anticipo Mínimo determinado	26.215	23.983
Gasto impuesto causado del año	26.215	23.983

Tarifa de impuesto a la renta sobre la base imponible

1

Los saldos y movimientos de las cuentas por cobrar y pagar de impuesto a la renta corriente se muestran a continuación:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	Cuentas por Cobrar	Cuentas por pagar
	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2010	33.734	23.603
Más		
Impuestos retenidos por terceros	24.374	
Anticipo de impuesto a la renta pagado	2.773	
Impuesto a la renta causado del año		23.983
Menos		
Pago de impuesto a la renta del año 2010	(23.603)	(23.603)
Compensación del impuesto del año corriente		
Saldo al 31 de diciembre de 2011	37.278	23.983
Más		
Impuestos retenidos por terceros	32.451	
Impuesto pagado	459	
Impuesto a la renta causado del año		26.215
Menos		
Pago de impuesto a la renta del año 2011	(23.983)	(23.983)
Compensación del impuesto del año corriente	(26.215)	(26.215)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	19.989	

El gasto de impuesto a la renta corriente que resultaría de aplicar la tasa impositiva del 24% a la utilidad contable antes de impuesto a la renta es como sigue:

	2012	2011
	US\$	US\$
Utilidad/(Pérdida) contable antes de impuesto a la renta	3.938	(78.970)
Impuesto del 23% (24% 2011) calculado sobre la utilidad contable	906	(18.953)
Más/menos Aumento o Disminución resultante de:		
Disminución por reinversión de parte de utilidades		
Efecto de partidas conciliatorias entre utilidad contable y l	11.119	11.849
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 23% (24% 2011)	12.025	(7.104)
Anticipo Mínimo	26.215	23.983

Impuesto a la renta diferido

El análisis de la formación de activos tributarios diferidos y pasivos tributarios diferidos se presenta a continuación:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Activos tributarios diferidos			
Gastos de constitucion	3.564	7.003	
Cartera de clientes	8.316	6.648	10.592
Perdida del año 2011	9.162	13.170	5.722
Subtotal activos tributarios diferidos	21.042	26.822	16.314

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Pasivos tributarios diferidos			
Pasivos con Accionistas	93.086	112.142	130.555
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	93.086	112.142	130.555
Impuesto a la renta diferido neto	(72.044)	(85.321)	(114.241)

Impuesto a la renta diferido neto

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2012 y 2011 se muestra a continuación:

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Activos tributarios diferidos			
Gastos de constitucion	(3.439)	7.003	
Cartera de clientes	1.668	(3.944)	10.592
Perdida del año 2011	(4.008)	7.449	5.722
Subtotal Activos tributarios diferidos	(5.780)	10.508	16.314
Pasivos tributarios diferidos			
Pasivos con Accionistas	(19.057)	(18.412)	130.555
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	(19.057)	(18.412)	130.555
Variación anual por impuesto diferido	13.277	28.920	(114.241)
Ajuste años anteriores (Nota 3.19)			(114.241)
Ingreso/(Gasto) anual por impuesto diferido	13.277	28.920	

El impacto de la reducción de la tasa impositiva con las reformas establecidas por el Código de la Producción se muestra en el siguiente detalle:

	Con tasa del 23% (24% 2011)	Con reducción de tasa	Diferencia por
	US\$	US\$	US\$
31 de diciembre de 2012			
Activos tributarios diferidos	21.998	21.042	956
Pasivos tributarios diferidos	(102.488)	(93.086)	(9.402)
Impuestos diferidos netos	(80.490)	(72.044)	(8.446)
31 de diciembre de 2011			
Activos tributarios diferidos	28.625	26.822	1.803
Pasivos tributarios diferidos	(121.433)	(112.142)	(9.291)
Impuestos diferidos netos	(92.808)	(85.321)	(7.487)

No existen otros cargos de impuesto diferido a otro resultado integral o al patrimonio en cada uno de los años reportados.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

3.11 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2012	2011	2010
	US\$	US\$	US\$
Cuentas por cobrar relacionadas			
Cuentas por cobrar comerciales (1)	674.625	402.313	301.596
Otras cuentas por cobrar a relacionadas (2)	398.351	398.351	254.716
Otras cuentas por cobrar a relacionadas	42500		
Total Cuentas por cobrar con Relacionadas	1.115.476	800.664	556.312
Cuentas por pagar con relacionadas largo plazo			
Accionistas (3)	961.462	890.279	824.370
Geracero (4)	120.000		
Total Cuentas por pagar con Relacionadas	1.081.462	890.279	824.370

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar a la Fundación Educación Activa "Funadec" por el arriendo de las construcciones en las que funciona el Liceo Campoverde

(2) Corresponde a la cuenta por cobrar a la Fundación Educación Activa "Funadec" por acuerdo de financiamiento para gastos operativos celebrado el 15 de noviembre de 2006, donde se establece que los préstamos se efectuarán de acuerdo a las necesidades operativas de la Fundación, se determina en el acuerdo que los cánones de arriendo se financiarán también y se pacta para todas las acreencias una tasa de interés del 8,5% anual.

(3) Incluye préstamos y aportes recibidos de los accionistas de la compañía valoradas con el método del costo amortizado que tienen al 31 de diciembre de 2012 un valor nominal de USD 1.391.561

(4) Corresponde a préstamo de recibido de Geracero Gerencia en Acero S.A. a un plazo de 730 días contados a partir del 18 de julio de 2012 a una tasa del 6% de interes anual.

Las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron:

	2012	2011
	US\$	US\$
Ingreso por arriendos	392.000	313.500
Reembolso de gastos	9.759	
Intereses	54.221	99.364

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

Las transacciones con la Gerencia principal incluyen Directores y empleados de nivel gerencial. La remuneración de este personal se observa a continuación:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

	2012	2011
	US\$	US\$
Beneficios de empleados		
Sueldo y Beneficios de Empleados (1)	4.704	4.368
Total remuneración Gerencia principal	4.704	4.368

(1) Corresponde a la remuneración y beneficios sociales del representante legal de la compañía.

3.12 COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Activos y Pasivos Contingentes

A diciembre de 2010, existía un trámite judicial de expropiación en el juzgado duodécimo de lo civil de Pichincha, seguido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en contra de la Compañía, por el inmueble que se halla ubicado junto a la Avenida Simón Bolívar. Este proceso se halla con sentencia de primera instancia, en donde se determina como justo precio, la cantidad de US\$ 481.572. Con fecha 15 de marzo de 2011, la Compañía recibió la suma de US\$ 420 mil por valores consignados por el Municipio en este juicio. Este proceso fue apelado. En septiembre del 2011, se acepta la apelación y se da como valor justo el monto de \$ 508.329,04 más un porcentaje previsto en la ley como Precio de Afectación, dando un total de \$ 533.745,49. (juicio 17112-2010-1058). De este valor estaría pagado \$ 419.997,50 en el 2011; en enero del 2012 se depositaron \$ 61.569,50, quedando pendiente de pago para marzo o abril de 2013 una diferencia que depende de la resolución del juicio. La compañía no reconoce esta diferencia como activo dado que constituye un activo contingente.

Con la adopción de normas Internacionales de Información Financiera se ha identificado una porción de terreno valorada en US\$ 160.125 correspondientes a 8.960,54 metros cuadrados de terreno que no estaban incluidos en el trámite de expropiación anterior y que deben ser reclamados al municipio. Los estados financieros reconocen este saldo como una cuenta por cobrar al Ilustre Municipio de Quito. La compañía estima que tendrá éxito en el proceso de recuperación.

3.13 RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos

La compañía está expuesta a diversos riesgos en relación a los instrumentos financieros. Los activos financieros la compañía y pasivos por categorías se resumen en la nota 3.2. Los principales tipos de riesgos son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones corporativas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Si bien la Compañía, no actúa activamente en los mercados de instrumentos especulativos, su negocio tiene un fuerte componente financiero que tiene como factor crítico el necesario manejo del capital de trabajo y con él los plazos de cobro a clientes y pago a proveedores; así el enfoque y objetivo de la política tiene que ver con el control de la cartera de clientes de corto y mediano plazo y la eventual colocación de excedentes de liquidez en el corto plazo en el mercado financiero, por lo que al respecto el objetivo es minimizar el riesgo sobre los mismos escogiendo instituciones prestigiosas del mercado.

Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de

Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que la contraparte no cumpla con la obligación. Cavstates S.A., como lo menciona

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

la Nota 1 tiene como único cliente a la Fundación Educación Activa "Funadec" quien opera al colegio Liceo Campoverde, por lo tanto, el riesgo de crédito de la compañía esta ligado a la capacidad de pago de esta Fundación.

Adicionalmente se menciona que, a pesar del acuerdo entre las partes para establecer un periodo de cobro de un año plazo, de todas maneras se presentaron saldos en mora por US\$236.767 en 2012 y US\$79.560 en 2011 y US\$40.547 en 2010.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. La Compañía está expuesta al riesgo de liquidez, principalmente como resultado de sus cuentas de proveedores y pasivos bancarios. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación. A este objetivo se añade el mantener una posición de efectivo mínima.

La Compañía evalúa periódicamente su posición de efectivo y observa que sus flujos de efectivo de actividades operativas sean suficientes para cubrir la totalidad de sus necesidades. La Compañía gestiona estas necesidades de liquidez mediante el control programado de los pasivos con proveedores, los pagos de servicio de largo plazo, así como las provisiones de las entradas de caja. Los datos utilizados para el análisis de estos flujos de efectivo es consistente con el utilizado en el análisis de los vencimientos contractuales analizados abajo.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los pasivos financieros tienen vencimientos contractuales (incluidos los pagos de intereses en su caso) que se resumen a continuación:

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	1 a 3 años	Más de 3 años
31/12/2012				
Pasivos bancarios	102.930	2.950.000	-	-
Acreedores comerciales	27.425			
Préstamos con relacionadas				134.400
Prestamos de accionistas				1.391.561
Total	130.356	2.950.000	-	1.525.961
31/12/2011				
Pasivos bancarios	236.000		2.950.000	
Acreedores comerciales	12.631			
Préstamos con relacionadas				1.391.561
Total	248.631	-	2.950.000	1.391.561

Tal cual se muestra en la nota 3.2 las disponibilidades de instrumentos financieros activos son inferiores a los requerimientos de liquidez a un año plazo. La estrategia de la administración es, como lo ha hecho en el pasado, la renovación de sus obligaciones de corto plazo, pues considera que cuenta con las posibilidades para obtenerla.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Riesgo de Mercado

La Compañía está expuesta a riesgos de mercado que incluye el riesgo de exposición al tipo de cambio, a las variaciones en la moneda extranjera y a la variación en otros precios de instrumentos financieros.

El riesgo específico tiene que ver con la tasa de interés por mora en su contrato de arrendamiento. Las cuentas por cobrar por ventas a clientes y cuentas por pagar a accionistas y relacionadas, pactados en condiciones de precio y plazo diferentes al "precio y plazo de contado", conllevan un componente de interés implícito en la fijación de precios y se ajustan a su valor razonable en función de las condiciones establecidas en la negociación.

Si las tasas de interés bajan en el mercado, los pasivos contraídos por la compañía deben ser reajustados conforme las condiciones del instrumento. Adicionalmente, las cuentas por cobrar por ventas al cliente se reducirán por la carga financiera.

A las fechas de cierre de los estados financieros la Compañía tiene obligaciones con instituciones financieras y préstamos de empresas relacionadas a tasas fijas. Los potenciales cambios en el resultado y en el patrimonio ante cambios en la tasa de interés se muestran a continuación:

	Utilidad		Patrimonio	
	1%	-1%	1%	-1%
2011	(36.533)	24.259	(36.533)	24.259
2012	(42.886)	57.653	(42.886)	57.653

Valor razonable vs valor en libros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se considera similar a su valor en libros

Interés usado en la determinación del valor razonable

Las tasas de interés usadas en el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar a clientes corresponde al costo de financiamiento de obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2012.

3.14 CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2012 y 2011 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011, comprende 110.000 acciones de un valor nominal de US\$ 10 cada una.:

	2012	2011
Saldo Inicial	1.100.000	1.100.000
Saldo al 31 de diciembre	1.100.000	1.100.000

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

a) Primordialmente, Cavstates S.A. se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

La Legislación ecuatoriana obliga a que de la utilidad disponible, luego de la apropiación de las reservas legales y facultativas se reparta como dividendos por lo menos el 50% de la utilidad, salvo acuerdo unánime de los accionistas.

El capital mínimo de las sociedades anónimas es US\$ 800. No existen otros requerimientos de capital mínimo, establecidos para Compañías anónimas en Ecuador, especialmente si como esta, no cotizan sus instrumentos de patrimonio o deuda en el mercado de valores. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

Utilidades retenidas

Los saldos a la fecha de transición incluyen la reserva legal constituida bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad. El detalle de la composición del saldo de utilidades retenidas se muestra a continuación:

	US\$
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2010	125.561
Resultados disponibles y reserva facultativa	(277.446)
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez	397.861
Reserva legal	5.146
Menos: Pérdida del ejercicio 2011 ajustada por NIIF	(71.966)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2011	53.594
Resultados disponibles y reserva facultativa	(356.914)
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez (1)	397.861
Reserva legal	12.648
Menos Pérdida del ejercicio 2012	(9.000)
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2012	44.595
Resultados disponibles y reserva facultativa	(365.914)
Resultados acumulados por aplicación de NIIF por primera vez (1)	397.861
Reserva legal	12.648

(1) Corresponde al ajuste por aplicación de NIIF por primera vez. Ver Nota 3.19.

Durante el año 2012 y 2011 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral"

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Dividendos

La compañía no dispone de resultados líquidos para el reparto de dividendos.

3.15 OTROS INGRESOS OPERACIONALES

	2012	2011
	US\$	US\$
Intereses	54.553	98.292
Otros	10.503	
Otros ingresos operacionales	65.056	98.292

3.16 GASTOS DE ADMINISTRACION

	2012	2011
	US\$	US\$
Personal	4.131	3.949
Seguros	6.594	7.812
Depreciación y deterioro	83.921	103.884
Impuestos y contribuciones	15.533	28.429
Servicios Básicos	12.593	10.465
Otros	9.467	24.823
Total Gastos de Administración	132.238	179.363

3.17 GASTOS POR INTERESES Y OTRAS PARTIDAS FINANCIERAS

	2012	2011
	US\$	US\$
Intereses	324.496	309.310
Comisiones financieras	1.183	290
Total Gastos financieros	325.680	309.601

3.18 ADOPCION DE LAS NIIF POR VEZ PRIMERA

La Compañía ha aplicado la NIIF 1 Adopción de NIIF por vez primera (revisada en 2008) en la preparación de los primeros estados financieros. La fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2009, el período de transición es el año terminado al 31 de diciembre de 2009 y la fecha de adopción completa es el 1 de enero de 2010.

Exenciones aplicadas en la adopción por primera vez

Hasta la transición, la NIIF 1 obliga a ciertas exenciones de la aplicación retrospectiva completa o permite otras. La Compañía eligió no capitalizar a la fecha de transición a las NIIF los costos de préstamos atribuibles a activos identificables según lo permitido transicionalmente en la NIC 23.

Conciliación del Balance General y el Patrimonio NEC vs. NIIF

La variación del patrimonio bajo normas ecuatorianas de contabilidad a normas internacionales de información financiera a la fecha de transición 1 de enero de 2010 y al 31 de diciembre de 2010 se muestra en el estado de evolución del patrimonio.

La variación de los saldos del balance general a ambas fechas se muestra en los siguientes resúmenes:

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

A la fecha de transición: 1 de enero de 2011

	NEC	Transición a NIIF	NIIF
	US\$	US\$	US\$
Activos			
Efectivo y equivalentes	45.784		45.784
Cuentas por cobrar comerciales y otras	1.128.853	136.016	1.264.869
Pagos anticipados y otros	297.422	(46.107)	251.315
Muebles y Equipos	3.691.849	(3.584.394)	107.455
Propiedades de Inversión		3.423.896	3.423.896
Activos tributarios diferidos		16.314	16.314
Otros activos no corrientes	47.599		47.599
Total de Activos	5.211.507	(54.275)	5.157.232
Pasivos			
Cuentas por pagar y otras	(117.818)		(117.818)
Pasivos acumulados y otros	(5.752)	-	(5.752)
Préstamos bancarios corto y largo plazo	(2.853.176)	-	(2.853.176)
Pasivos relacionadas corto y largo plazo	(15.500)	(808.870)	(824.370)
Otros pasivos largo plazo	-	-	-
Pasivos tributarios diferidos		(130.555)	(130.555)
Total Pasivos	(2.992.247)	(939.425)	(3.931.671)
Patrimonio			
Capital Social	(1.100.000)	-	(1.100.000)
Aportes Futura capitalización	(1.391.561)	1.391.561	-
Reservas	(5.146)	-	(5.146)
Resultado acumulados	277.446	-	277.446
Resultados acumulados NIIF 1		(397.861)	(397.861)
Total Patrimonio	(2.219.261)	993.700	(1.225.561)
Total de Pasivos y Patrimonio	(5.211.507)	54.275	(5.157.232)

Al 31 de diciembre de 2011 final del período de transición

	NEC	Transición a NIIF	NIIF
	US\$	US\$	US\$
Activos			
Efectivo y equivalentes	17.459		17.459
Cuentas por cobrar comerciales y otras	962.019	117.284	1.079.302
Pagos anticipados y otros	309.185	(31.153)	278.032
Muebles y Equipos	3.994.080	(3.895.361)	98.719
Propiedades de Inversión		3.730.022	3.730.022
Activos tributarios diferidos		26.822	26.822
Otros activos no corrientes	31.153		31.153
Total de Activos	5.313.896	(52.387)	5.261.508
Pasivos			
Cuentas por pagar y otras	(54.444)	-	(54.444)
Pasivos acumulados y otros	(4.025)	-	(4.025)
Préstamos bancarios corto y largo plazo	(3.047.022)	-	(3.047.022)
Pasivos relacionadas corto y largo plazo	(15.500)	(874.779)	(890.279)
Otros pasivos largo plazo		-	-

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Pasivos tributarios diferidos		(112.142)	(112.142)
Total Pasivos	(3.120.992)	(986.922)	(4.107.914)
Patrimonio			
Capital Social	(1.100.000)	-	(1.100.000)
Aportes Futura capitalización	(1.391.561)	1391560,6	0
Reservas	(12.648)	-	(12.648)
Resultado acumulados	311.305	45.609	356.914
Resultados acumulados NIIF 1		(397.861)	(397.861)
Total Patrimonio	(2.192.904)	1.039.309	(1.153.595)
Total de Pasivos y Patrimonio	(5.313.896)	52.387	(5.261.508)

El efecto total en utilidades retenidas se muestran a continuación:

	Notas a los ajustes transición	2011	
		1 de enero	31 de diciembre
		US\$	US\$
Ajustes de transición en utilidades retenidas			
Cuentas por cobrar y aportes al costo amortizado	a	(561.807)	70.846
Valuación de Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras	b	3.225	13.796
Valuación de Muebles y Equipos	c	373	4.841
Desreconocimiento de gastos de organización	d	46.107	(14.954)
Impuestos diferidos	e	114.241	(28.920)
Efecto de transición a las NIIF en resultados acumulados		(397.861)	45.609

Reconciliación del estado de ingresos integrales

El ingreso integral total por el período de transición terminado el 31 de diciembre de 2011, puede ser reconciliado con los montos reportados bajo Normas Ecuatorianas de contabilidad como sigue:

Nota	NEC	Ajustes Transición a NIIF	
		US\$	US\$
Ventas	313.768		313.768
Gastos de Administración	(171.337)	10.112	(161.224)
Gastos financieros	(238.755)	(91.730)	(330.485)
Otros ingresos y egresos netos	93.950	7.089	101.039
Resultado antes de impuestos	(2.374)		(76.902)
Gasto 15% Trabajadores	-		-
Gasto impuesto a la renta	(23.983)		(23.983)
Gasto/Ingreso impuesto a la renta diferido		28.920	28.920
Resultado Neto	(26.357)	(45.609)	(71.966)

Diferencias de presentación

El reconocimiento de Pasivos con socios que antes habían sido considerados como una cuenta patrimonial sin fecha definida de capitalización (Aportes para futuras capitalizaciones) representa una reclasificación que no tiene impacto en la utilidad aunque tiene impacto en el patrimonio total reportado.

CAVSTATES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Adicionalmente, el edificio donde funciona el colegio "Liceo Campo Verde" bajo NIIF es considerado una Propiedad de Inversión, aunque este valorado por el método del costo. El marco contable anterior lo catalogaba como activo fijo - Edificios e Instalaciones. El cambio no tiene impacto en el patrimonio y en el resultado.

Notas a las conciliaciones

a. Cuentas por cobrar y aportes al costo amortizado

Cuentas por cobrar a la Fundación Educación Activa "Funadec" a un año plazo y aportes de accionistas considerados como pasivos se llevaron a valor presente a una tasa de interés implícita.

b. Valuación de Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras

Provisión de cuentas por cobrar incobrables a la fecha de transición y baja de cuentas por cobrar varias al 31 de diciembre de 2011.

c. Valuación de Muebles y Equipos

A la fecha de transición a las NIIF la Compañía efectuó el desreconocimiento de activos fijos inexistentes y provisión de deterioro posterior.

d. Desreconocimiento de gastos de organización

Corresponde al desreconocimiento de gastos de de organización y su amortización en el año de transición.

e. Impuestos diferidos

Reconocimiento de pasivos y activos por impuestos diferidos.

Pérdidas por deterioro reconocidas a la fecha de transición

La Compañía aplicó la NIC 36 para determinar si algún deterioro surgió a la fecha de transición a las NIIF. No existieron pérdidas por deterioro a la fecha de transición. Sin embargo, un análisis posterior a la fecha de adopción representó un ajuste patrimonial descrito en el literal c.

3.19 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros, 28 de marzo de 2013, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.

Carla Avellán
Representante Legal

Margarita Tirira
Contadora General