

**FRANKSTEIN S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



**Abreviaturas usadas:**

US\$	Dólares estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera



## Audidores Consultores

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:  
**FRANKSTEIN S.A.**

#### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Frankstein S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Frankstein S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener 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 la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para 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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados 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 para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### *Opinión*

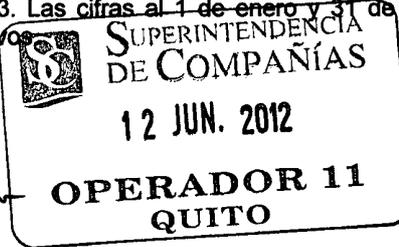
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Frankstein S.A., al 31 de diciembre del 2011, y el desempeño de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### *Asunto que requiere énfasis*

5. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto del asunto mencionado en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos en la que la Administración de la Compañía explica que en el año 2011 Frankstein S.A., adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) cuyos efectos se detallan en la Nota 3. Las cifras al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.

Quito, marzo 27 de 2012

Registro en la.  
Superintendencia de  
Compañías AE-018



MEMBER OF

**POLARIS**<sup>TM</sup>  
INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world

Edgar Núñez  
Representante Legal

**FRANKSTEIN S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en dólares estadounidenses)

		DICIEMBRE 31	DICIEMBRE 31	ENERO 1
	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	79,802	76,775	578,610
Activo financiero mantenido hasta el vencimiento	7	348,591	647,317	1,222,709
Cuentas por cobrar comerciales		149,660	13,000	57,265
Otras cuentas por cobrar		22,362	19,947	9,019
Activo por impuestos corrientes		23,640	37,286	231,451
Total activos corrientes		624,055	794,325	2,099,054
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	10	5,876	10,550	15,420
PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO	8	4,443,146	4,367,928	3,096,008
<b>TOTAL</b>		<b>5,073,077</b>	<b>5,172,803</b>	<b>5,210,482</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Proveedores		7,298	25,357	11,690
Otras cuentas por pagar		-	374	47,774
Pasivo por impuestos corrientes		29,291	37,075	12,463
Total pasivos corrientes		36,589	62,806	71,927
PRÉSTAMOS	9	4,999,200	4,999,200	4,999,200
PATRIMONIO (según estado adjunto)		37,288	110,797	139,355
<b>TOTAL</b>		<b>5,073,077</b>	<b>5,172,803</b>	<b>5,210,482</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

FRANKSTEIN S.A.  
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Ingresos</u>			
Arriendos		244,926	231,352
Intereses		<u>10,055</u>	<u>65,057</u>
		254,981	296,409
<u>Gastos</u>			
Gastos operacionales		(193,506)	(184,323)
Depreciación de propiedades y equipos		<u>(107,720)</u>	<u>(113,093)</u>
		(301,226)	(297,416)
Pérdida antes del impuesto a la renta		(46,245)	(1,007)
Impuesto a la renta	10	(27,264)	(27,551)
		<u>(73,509)</u>	<u>(28,558)</u>
Resultado integral del año		<u>(73,509)</u>	<u>(28,558)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

FRANKSTEIN S.A.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados		Total
			Adopción NIIF	Acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2010	800	400	(46,259)	184,414	139,355
Resultado integral del año	-	-	-	(28,558)	(28,558)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>(46,259)</u>	<u>155,856</u>	<u>110,797</u>
Resultado integral del año	-	-	-	(73,509)	(73,509)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>(46,259)</u>	<u>82,347</u>	<u>37,288</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

FRANKSTEIN S.A.  
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo generado por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	118,321	340,674
Efectivo pagado a proveedores	(203,819)	(5,337)
impuesto a la renta	(27,264)	(27,551)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(112,762)	307,786
	<hr/>	<hr/>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de inversión:		
Incremento en propiedades y equipos	(182,937)	(1,385,013)
Disminución en activo financiero mantenido hasta el vencimiento	298,726	575,392
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provistos por (utilizado en) actividades de inversión	115,789	(809,621)
	<hr/>	<hr/>
Incremento (Disminución) neto de efectivo	3,027	(501,835)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	76,775	578,610
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>79,802</u>	<u>76,775</u>

---

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

FRANKSTEIN S.A.  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)  
 (Continuación)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo (utilizado en) provisto por actividades de operación		
Resultado integral del año	(73,509)	(28,558)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación de propiedades y equipos	107,719	113,093
Activo por impuesto diferido	4,674	4,870
	<u>38,884</u>	<u>89,405</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(139,075)	33,337
Activo por impuestos corrientes	13,646	194,165
Cuentas por pagar	(18,433)	(33,733)
Pasivo por impuestos corrientes	(7,784)	24,612
	<u>(151,646)</u>	<u>218,381</u>
Efectivo neto (utilizado en) provistos por actividades de operación	<u>(112,762)</u>	<u>307,786</u>

---

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

**FRANKSTEIN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en el Ecuador según escritura pública del 13 de noviembre del 2006, con el objeto de dedicarse a las siguientes actividades: a) realizar actividades comerciales, permitidas por la ley, tales como comprar y vender bienes de consumo o bienes de capital; exportar e importar de dichos bienes. Podrá importar, exportar, reexportar, vender, comprar, adquirir, tener, transferir mercaderías, artículos, maquinarias, equipos, productos en el comercio nacional e internacional, entre otras actividades.

En su operación la compañía recibe el aporte financiero de sus socios del exterior el cual es vital para el logro de sus objetivos. Estos fondos son considerados préstamos de los accionistas y no devengan intereses.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Bases para la preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros de Frankstein S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2011.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	Aplicación obligatoria para ejercicios <u>iniciados a partir de:</u>
IFRS 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2013
IFRS 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
IFRS 11	Negocios conjuntos	1 de enero del 2013
IFRS 12	Revelación de intereses en otras entidades	1 de enero del 2013
IFRS 13	Valor razonable	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción de las nuevas NIIF, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**b) Traducción de moneda extranjera**

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

La Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar y depósitos en instituciones bancarias.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**d) Activos y pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos" cuyas características se explican seguidamente:

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, están representados en el estado de situación financiera por depósitos a plazo fijo y representan activos financieros no derivados que devengan intereses al vencimiento y no son cotizados en un mercado activo.

Clientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos están representados en el estado de situación financiera por obligaciones con los accionistas y proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Corresponden a depósitos a plazo fijo que posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de servicios prestados en el curso normal de su operación. Que se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía vende sus servicios en un plazo de hasta 30 días, sobre sus saldos vencidos realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar.

Préstamos y cuentas por pagar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores, y otros que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores que son equivalentes a su costo amortizado.

Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

Préstamos de accionistas: Corresponde a obligaciones generadas en años anteriores, las cuales no devengan intereses y no cuenta con una fecha estimada de pago.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**e) Deterioro de activos financieros**

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe del servicio facturado, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

**f) Propiedades y equipos**

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo de las propiedades y equipos; y, la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación.

Activo	Vida Útil (años)
Edificios e instalaciones	20
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3-4

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (ver Nota 2-g)

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**g) Deterioro de activos no financieros**

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

**h) Impuesto a la renta corriente y diferido.**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

Durante el 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido como activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los Impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**i) Beneficios a los trabajadores**

Las operaciones de la Compañía son efectuadas sin trabajadores directos por lo cual no en el estado de situación financiera no se incluyen saldos por cobrar o a favor de trabajadores.

**j) Ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que los costos.

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer el ingreso ordinario.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**Prestación de servicios**

Los ingresos provenientes de servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivadas de éstos. Los ingresos por servicios son recibidos cuando se cumple todas las condiciones siguientes: En el periodo en el cual ocurren los servicios, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del servicio con base en las tarifas acordadas según el contrato de servicios y cuando los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**k) Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

**NOTA 3 – ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF.**

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Para el caso de la Compañía está es considerada del segundo grupo de adopción y las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha Resolución, estableció que la Compañía elabore hasta marzo del 2010 un cronograma de implementación y, hasta septiembre del 2010, una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2010, debidamente aprobada por la Junta General de Socios. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, deben ser contabilizados el 1 de enero del 2011, los cuales serán debidamente aprobados por la Junta General de Accionistas.

**Conciliación entre NIIF y NEC**

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

(Ver página siguiente)

**NOTA 3 – ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.**

(Continuación)

- a) Conciliación del Patrimonio Neto elaborado según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y el según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010.

		<u>31 de diciembre del 2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Patrimonio neto según NEC		<u>142.448</u>	<u>185.614</u>
Ajuste gastos diferidos	(1)	(42.201)	(61.679)
Activo por impuesto diferido	(2)	10.550	15.420
<b>Total ajustes, neto</b>		<u><b>(31.651)</b></u>	<u><b>(46.259)</b></u>
<b>Patrimonio neto bajo NIIF</b>		<u><b>110.797</b></u>	<u><b>139.355</b></u>

(1) Corresponde al ajuste de gastos preoperacionales incurridos en años anteriores

(2) Corresponde a la diferencia temporaria por gastos preoperacionales

- b) Conciliación de la utilidad neta elaborada según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

<b>Pérdida neta del año según NEC</b>	<b>(43.166)</b>
Amortización de gastos preoperacionales	19.478
Impuestos diferidos	(4.870)
<b>Resultado Integral del año según NIIF</b>	<u><b>(28.558)</b></u>

**NOTA 4 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

(Ver página siguiente)

#### **NOTA 4 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS (Continuación)**

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

**Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

**Ingresos ordinarios:** Corresponden a arriendos de instalaciones para residencia. Los ingresos se realizan por acumulación. Se facturan cada seis meses dentro del año.

#### **NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Administración analiza principalmente lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia tiene a su cargo el control de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

##### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y en las cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio. Los saldos son facturados a los clientes y tienen crédito de hasta 30 días en promedio.

(Ver página siguiente)

**NOTA 5 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS  
(Continuación)**

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía.

**NOTA 6 – EFECTIVO Y SU EQUIVALENTE**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	78,802	75,775
Fondos fijos y por depositar		
Caja chica	1,000	1,000
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>79,802</u>	<u>76,775</u>

**NOTA 7 – ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inversiones Temporales		
Banco del Pichincha Panamá S.A. (1)	348.590	638.708
Fondos Pichincha	-	8.609
Saldo final al 31 de diciembre 2011 y 2010	<u>348.590</u>	<u>647.317</u>

(1) El saldo está compuesto principalmente por depósitos a plazo generados por transferencias efectuadas desde el Banco del Pichincha Ecuador al Banco Pichincha Panamá S.A. Dicha inversión generó intereses durante el año por US\$. 10.055 (2010 US\$. 65.057).

## NOTA 8 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende:

	2011	2010	Tasa anual de depreciación %
<b>ACTIVOS DEPRECIABLES</b>			
Vehículos	81,500	81,500	20%
Equipo de Computacion	16,032	3,660	33%
Muebles y enseres	165,620	155,844	10%
Equipo de Oficina	15,971	15,971	10%
Edificios	3,167,453	1,429,846	5%
<b>ACTIVOS NO DEPRECIABLES</b>			
Propiedad inmueble	1,369,000	1,369,000	
Construcciones en curso	-	1,576,818	
Total de activos fijos	<u>4,815,576</u>	<u>4,632,639</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(372,430)	(264,711)	
Total al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u><u>4,443,146</u></u>	<u><u>4,367,928</u></u>	

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010	4,367,928	3,096,008
Adiciones y retiros (netos)	1,759,755	1,385,013
Transfencia de Construcción en Proceso	(1,576,818)	-
Depreciación del año	(107,719)	(113,093)
Saldo final al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u><u>4,443,146</u></u>	<u><u>4,367,928</u></u>

## NOTA 9 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Accinistas (1)	4,999,200	4,999,200
Total al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u><u>4,999,200</u></u>	<u><u>4,999,200</u></u>

(Ver página siguiente)

**NOTA 9 – PRÉSTAMOS  
(Continuación)**

- (1) Corresponde a préstamos efectuados por Soaring Investments Limited y Frankstein Development Limited accionistas de la empresa. Los mismos no ganan intereses y no tienen un plazo definido de pago.

**NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

El movimiento en el activo por impuesto diferido y las partidas que le dieron origen, se muestran a continuación:

	Diciembre 31		Enero 1
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	10,550	15,420	-
Gastos preoperacionales	(4,674)	(4,870)	15,420
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>5,876</u>	<u>10,550</u>	<u>15,420</u>

Conciliación del impuesto a la renta corriente

	Diciembre 31	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Impuesto diferido</u>		
Diferencias temporales	<u>4,674</u>	<u>4,870</u>
	4,674	4,870
<u>Impuesto corriente</u>		
Impuesto a la renta del año	22,590	22,681
saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>27,264</u>	<u>27,551</u>

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue.

(Ver página siguiente)

**NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO  
(Continuación)**

(Pérdida) utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	(46.243)	(20.485)
(-) Participación trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles en el país	28.003	25.422
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>(18.240)</u>	<u>4.937</u>
Impuesto a la renta causado	0	1.234
(+) Anticipo determinado año -2011	22.590	
(-) Anticipo pagado		(7.426)
(-) Retenciones en la fuente	(20.704)	(19.654)
(-) Crédito tributario de años anteriores	0	(10.206)
(+) Anticipo pendiente de pago	19.654	22.681
Saldo a favor del contribuyente	<u><u>(1.050)</u></u>	<u><u>(14.605)</u></u>

**NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es de US\$. 800 dividido en 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

**NOTA 12 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 13 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo, 27 de 2012) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.