

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO

El 31 de Diciembre de 2012

(Cantidades expresadas en USD. dólares)

NOTA 1 - IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

MAFEREAL ESTATE DEL ECUADOR S.A., es una Compañía establecida al amparo de las leyes del Ecuador, desde el 28 de Febrero del 2008. Su objeto social es el siguiente:

- 1) Importación, exportación y comercialización de todo tipo de bienes muebles e inmuebles de licito comercio, sean materias primas o bienes terminados tales como bienes industriales, textiles, plásticos, productos gráficos, entre otros.
- 2) Inmuebles: Compra, venta, corretaje, administración, permuta, explotación, agenciamiento, arrendamiento, anticresis, de bienes inmuebles urbanos y rurales.
- 3) Servicios de asesoría, representación, administración y mercadeo.
 - Podrá prestar servicios de representación, asesoría en los campos jurídicos, económicos, inmobiliarios y financieros, investigaciones de mercadeo y comercialización interna.
 - Brindar asesoramiento técnico-administrativo a toda clase de empresas y administrar empresas.
 - Actuar como comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas como empresas comerciales, agropecuarias, industriales, agroindustriales, nacionales, internacionales relacionadas con su objeto social.
 - Control de calidad de servicios, diseño y aplicación de estrategias.
 - Servicios de capacitación y seminarios.
- 4) Construcciones:
 - Importación, exportación, compra, venta distribución, comercialización y elaboración de todo tipo de materiales de construcción de cualquier clase y naturaleza.
 - Diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales y de cualquier clase de obras arquitectónicas, de ingeniería, de viabilidad, electromecánicas, puertos, represas, centrales hidroeléctricas, aeropuertos, fábricas, metal mecánicas.
 - Para cumplir esta finalidad podrá importar, comprar, arrendar o subarrendar maquinaria liviana y pesada para la construcción.
 - Comercializar sus propios proyectos como los de terceros.

- Planificación, realización y fiscalización de decoraciones de interiores y exteriores.
 - Elaboración, arriendo, subarriendo de equipos metálicos auxiliares de construcción.
- 5) En general la Compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos, operaciones permitidos por las leyes ecuatorianas que sean acordes a su objeto social y necesarios para su cumplimiento. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá intervenir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades, aportar capitales a las mismas o adquirir, tener o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías constituidas y/o por constituirse.

RESTRICCIONES AL OBJETO SOCIAL.- La Compañía no podrá dedicarse a la intermediación financiera.

El capital suscrito de la Compañía es de US\$ 5.000,00., dividido en 5000 acciones nominativas, ordinarias e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

El 15 de marzo del 2011 se aumenta el capital en US\$ 3.600.000,00 siendo el Capital actual US\$ 3.605.000.00 constituido por 3.605.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una. La duración de la Compañía es de 50 años desde el 27 de marzo del 2008.

NOTA 2 - BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de los costos históricos vigentes al momento en que ocurren las transacciones. Los estados financieros, que se extraen de sus registros contables llevados en un sistema computarizado, Se presentan en US\$ Dólares, en concordancia con regulaciones actuales.

Dichas cuentas se han preparado, hasta el 31 de Diciembre del 2011, de acuerdo con los principios y criterios contables vigentes en el Ecuador (NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD- NEC- Y DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES). En observancia de las resoluciones de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR (Reglamento para la aplicación de las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA – Octubre 11 de 2011 – Y DE OTRAS REGULACIONES ANTERIORES), la Compañía ha decidido la adopción NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA PARA LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA – NIIF PYMES, práctica que se aplica desde el 1 de enero del 2012.

Cada ejercicio económico concuerda con el año calendario.

NOTA 3 – PRINCIPALES PRACTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES

A) ACTIVIDAD PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA

La Compañía es poseedora de Terrenos y Galpones Industriales los cuales son arrendados a Empresas y personas naturales a cánones vigentes en el mercado. Cada mensualidad es facturada a los interesados bajo las regulaciones vigentes, y se consideran como efectos por cobrar, los cuales se cancelan cuando se efectivizan.

La experiencia de la Compañía en relación con la antigüedad de cobro y riesgos de incobrabilidad es favorable y en base de esa consideración no observa el efectuar reservas para incobrabilidad, ni ha debido dar de baja saldos incobrables por deterioro de su valor.

B) COSTOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE LAS PROPIEDADES:

Los contratos de arrendamiento incluyen cláusulas de convenio mediante las cuales los gastos de mantenimiento regular son generalmente de cuenta de los arrendatarios. En respaldo de esos acuerdos, se estipulan condiciones de garantizar el buen uso y mantenimiento de las propiedades, y convenios de buen uso y buen cuidado.

C) IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS :

La Compañía atiende directamente el pago de impuestos a los predios urbanos para tener la seguridad de dar cumplimiento a dicha obligación impositiva. Dichos pagos se hacen generalmente al iniciar cada año de actividad operativa, y se reconocen como gastos.

D) VALORACION DE LAS PROPIEDADES

En razón de que la Compañía no participa en el mercado de compra – venta de sus propiedades, sino que pretende mantenerlas para obtener la renta de su arrendamiento, se mantienen las propiedades al costo de adquisición o de construcción y solamente se reavalúan en concordancia con las disposiciones legales vigentes, generalmente en relación con el avalúo predial Municipal. El último proceso de actualización de valor se realizó al 31 de Diciembre de 2011, en concordancia con la adopción de la presentación de los estados financieros bajo las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA. El aumento por los incrementos de valor se registra como revalorización de los inmuebles y se acredita como reservas patrimoniales, las cuales solamente son realizables cuando se venden las propiedades y la Compañía adquiere todos los derechos de utilización de dichas reservas.

E) PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL DE EMPLEADOS Y TRABAJADORES:

La Compañía no mantiene empleados y trabajadores de planta sino que utiliza servicios de personas o de empresas para agilizar sus operaciones. Por tanto no observa las disposiciones legales para acumular provisiones para atender esas obligaciones laborales.

F) PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES:

En cumplimiento con las disposiciones legales vigentes (Código de Trabajo), la Compañía reconoce una participación del 15% de sus Utilidades Netas anuales para sus trabajadores y empleados, antes de la estimación del Impuesto a la Renta, la misma que se registra como una provisión con cargo a los resultados del ejercicio corriente. Si no ha mantenido empleados y trabajadores de planta, conforme ha quedado expuesto en párrafo anterior, la Compañía no reconoce esta obligación y calcula el Impuesto a la Renta Anual sobre la Utilidad Obtenida total.

G) IMPUESTO A LA RENTA:

En observancia de la disposición pertinente de la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, está gravada con una tasa del 23%, en caso de ser distribuida, y del 13% en el caso de ser asignada para reinversión, la misma que debe aplicarse para la adquisición de bienes de uso para su actividad productiva, según reforma Art. 37 LRTI. Dicho impuesto se registra como una provisión, con cargo a las utilidades del ejercicio corriente.

H) RESERVA LEGAL:

La Ley de Compañías exige que las Sociedades Anónimas transfieran a Reserva Legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, un porcentaje no menor del 10% de las mismas, hasta que ésta represente, por lo menos, el 50% del Capital Social Pagado. La reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones. Dicha reserva debe ser reintegrada, si después de constituirse, resulta disminuida por cualquier causa.

NOTA 4 – PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION

Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES, en cumplimiento de lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, conforme se indica en párrafo anterior, La Compañía preparó los Estados Financieros de Transición que se presentan a continuación, para ilustrar los efectos de la adopción de las Norma Internacional de Información Financiera en cuya elaboración se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las excepciones optativas de la mencionada NORMA y brindan una descripción detallada de las diferencias entre los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC) y la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) al 31 de Diciembre de 2011.

4 – CONCILIACION DE LOS EFECTOS DE LA IMPLEMENTACION NIIF PYMES EN EL EJERCICIO DE TRANSICION 2011:

- 1) Estado de situación financiera
- 2) Conciliación del Flujo de Fondos en efectivo
- 3) Estado de Resultados Integral

1) ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA QUE MUESTRA EL EFECTO DE LA CORRECCIÓN DE VALOR DE LAS OBLIGACIONES POR COBRAR DE LA COMPAÑÍA.

	NEC	Ajustes por correc. De valor		NIIF
	31 Dic. 2011	Aumento	Disminuc.	31 Dic. 2011
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Caja y Bancos	13.855,83			13.855,83
Cuentas por Cobrar:				
Cuentas por Cobrar	600.676,80		(600.000,00)	676,80
Pagos Anticipados				
Impuestos anticipados	21.463,88			21.463,88
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	635.996,51			35.996,51
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedad Planta y Equipo				
Terrenos	3.600.000,00			3.600.000,00
Otros Activos				
Gastos de constitucion- neto	1.171,45		(1.171,45)	0,00
	3.601.171,45			3.600.000,00
TOTAL DE ACTIVOS	4.237.167,96	-	(601.171,45)	3.635.996,51
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
Cuentas por Pagar:				
Proveedores	4.351,47			4.351,47
Provis. y gastos por pagar:				
Impuesto a la renta	14.594,92			14.594,92
Impuestos por pagar	627,49			627,49
IESS por pagar	56,76			56,76
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	19.630,64			19.630,64
PASIVOS NO CORRIENTES				
Accionistas por pagar	712.829,71			712.829,71
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	712.829,71			712.829,71
TOTAL PASIVOS	732.460,35			732.460,35
PATRIMONIO				
Capital Social	3.605.000,00			3.605.000,00
Result. ejerc. Anteriores	-100.292,39			-100.292,39
Result. Implant. NIIF 1ra. Vez		601.171,45		-601.171,45
TOTAL DEL PATRIMONIO	3.504.707,61	601.171,45		2.903.536,16
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.237.167,96	601.171,45	0,00	3.635.996,51

**2) CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE CAJA NETO ORIGINADO POR LA TRANSICION
NEC A NIIF**

Flujo de fondos de actividades de operación

Disminución por pérdida del ejercicio	(33.454,24)
Variación en el capital de trabajo	
Disminución de cuentas por cobrar	600.000,00
Disminución de gastos de constitución	1.171,45
	<u>601.171,45</u>
Operaciones de financiamiento	
Pérdidas en Resultado por Implant. NIIF	(601.171,45)
Aumento (Disminución) de fondos	-
Disminución por pérdida del ejercicio	<u>(33.454,24)</u>

**3) ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Al 31 de Diciembre de 2011
Aplicación de NIIF PYMES Primera Vez
Expresado en USA dólares**

DESCRIPCION	RESULTADOS ADOPC. NIIF	PERDIDA EJERC.ANTERIOR	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2010		-66.838,15	0,00	-66.838,15
Pérdida del Ejercicio 2011			-33.454,24	-33.454,24
Transf. A resultados acumulados		-33.454,24	33.454,24	
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2011-NEC	<u>0,00</u>	<u>-100.292,39</u>	<u>0,00</u>	<u>-100.292,39</u>
IMPLEMENTACION NIIF- 2011	-601.171,45			-601.171,45
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2011-NIIF	<u>-601.171,45</u>	<u>-100.292,39</u>	<u>0,00</u>	<u>-701.463,84</u>

NOTA 5 - CAJA Y BANCOS

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2012	31 Dic. 2011
Produbanco	67.212,53	13.834,79
Promerica	21,04	21,04
	<u>67.233,57</u>	<u>13.855,83</u>

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2012	31 Dic. 2011
Clientes	4.780,00	0,00
Anticipo IM	0,00	676,80
Anticipos Proveedores	21.696,46	0,00
	<u>26.476,46</u>	<u>676,80</u>

NOTA 7 - PAGOS ANTICIPADOS

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2012	31 Dic. 2011
C. Tributario de IVA	6.071,38	5.083,88
IVA en compras	307,08	165,00
Retenciones Fuente de IVA	420,00	420,00
Retenciones Fuente de renta	4.800,00	1.200,08
Anticipo Impuesto a la renta	0,00	14.594,92
	<u>11.598,46</u>	<u>21.463,88</u>

NOTA 8 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2012	31 Dic. 2011
Terreno Tambillo	3.600.000,00	3.600.000,00
Terreno Manta	642.307,50	-
	<u>4.242.307,50</u>	<u>3.600.000,00</u>

NOTA 9 - ACCIONISTAS POR PAGAR

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2012	31 Dic. 2011
Maferreal Perú	779.668,78	-
Compra Terreno	87.829,71	87.829,71
Transf. para Gastos	625.000,00	625.000,00
	<u>1.492.498,49</u>	<u>712.829,71</u>

NOTA 10 - PATRIMONIO

	Años Terminados en:	
	31 Dic. 2012	31 Dic. 2011
Capital Social Pagado	3.605.000,00	3.605.000,00
Número de acciones (nominat. y ordinarias)	3.605.000	3.605.000
VALOR NOMINAL POR ACCION	1,00	1,00
Reservas Acumuladas Netas	-750.753,06	-701.463,84
Valor Asignable a Cada Acción	-0,21	-0,19
Capital más Reservas - Neto	2.854.246,94	2.903.536,16
Valor Asignable a Cada Acción	0,79	0,81

NOTA 11 - CONTINGENCIAS

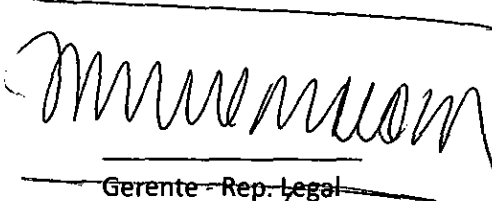
SITUACIÓN TRIBUTARIA:

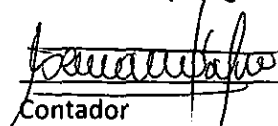
En concordancia con las disposiciones fiscales vigentes, el Servicio de Rentas Internas mantiene el derecho de fiscalizar las declaraciones de impuestos de la Compañía por los tres años anteriores (2012 – 2011 – 2010).

En el caso de que la autoridad Tributaria determine el cobro de impuestos adicionales a los declarados por la Compañía, dichos impuestos afectarán los resultados acumulados y las reservas patrimoniales de la misma.

NOTA 12 – EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 2 de enero de 2013 y la fecha de preparación de los estados financieros, no se han producido otros eventos que, a criterio de la Administración de MAFEREAL ESTATE DE CUADOR S. A. afecten o produzcan cambios en la presentación de los mismos, además de los revelados en los propios estados financieros y en sus notas aclaratorias.



Gerente - Rep. Legal


Contador