

AMUTECO CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 - 2011

SALVADOR & ASOCIADOS s.c.
Contadores Públicos Consultores

AMUTECO CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 - 2011

INDICE DEL CONTENIDO

	Página
1	ESTADOS FINANCIEROS
	Estado de Situación Financiera 1
	Estado de Resultados 2
	Estado de evolución del patrimonio 3
	Estado de Flujo de Fondos en efectivo 4
2	NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 5 a 9

AMUTECO CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

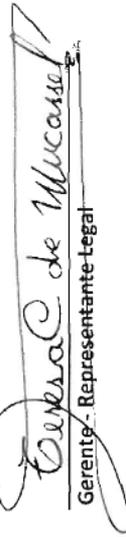
Al 31 de Dic. De 2012

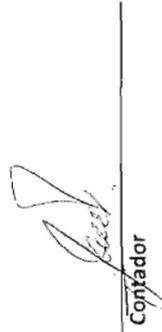
Expresado en USA dólares

	Ejerc. Terminado en		Notas	Ejerc. Terminado en	
	Dic 31 12	Dic 31 11		Dic 31 12	Dic 31 11
ACTIVOS					
ACTIVOS CORRIENTES					
Caja - Bancos	3	90.061,82	14.237,25		
Cuentas por cobrar					
Clientes		13.679,96	14.493,96		
Reserva para incobrabilidad					
Otras cuenta paor cobrar					
Anticipos a proveedores			2.681,89		
Total de cuentas por cobrar		13.679,96	17.175,85		
Impuestos anticipados					
Impuesto a la Renta					
Retenciones en la fuente					
Impuesto al Valor Agregado		24.443,62	13.259,60		
Crédito Tributario			345,25		
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		24.443,62	13.604,85		
		128.185,40	45.017,95		
ACTIVOS NO CORRIENTES	4				
Propiedad Inmobiliaria - Renta (neto)		1.861.111,99	1.889.127,78		
Propiedad Inmobiliaria - Otros (neto)		254.402,92	259.165,61		
Mobiliario y enseres (neto)		3.930,56	1.261,16		
TOTAL DE ACTIVOS		2.119.445,47	2.149.554,55		
		2.247.630,87	2.194.572,50		
PASIVOS Y PATRIMONIO					
PASIVOS CORRIENTES					
Cuentas por pagar					
Valores recibidos en garantía					
Impuestos por pagar		4.814,66	4.814,66		
IVA por pagar		1.772,00	2.068,07		
Impuesto a la Renta -		11.171,36	164,30		
Benef- Sociales de Empleados		12.943,36	2.232,37		
Provisiones y retenciones					
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	5	13.690,62	5.191,49		
PASIVOS NO CORRIENTES					
Cuentas por pagar a Socios					
Ing. Alfredo Mucarsel V.		310.328,40	310.417,41		
TOTAL DE PASIVOS		341.777,04	322.655,93		
	6				
CONTINGENCIAS					
TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	7	1.905.853,83	1.871.916,57		
		2.247.630,87	2.194.572,50		

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por AMUTECO CIA. LTDA.


Gerente - Representante legal


Contador

AMUTECO CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
Expresado en USA dólares

	Notas	Ejercicios terminados en	
		Dic 31 2012	Dic 31 2011
INGRESOS POR SERVICIOS			
Arriendos facturados		146.767,86	132.785,73
Recuperación de gastos		3.526,02	
		<u>150.293,88</u>	<u>132.785,73</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
Gastos administrativos y de ventas			
Costos de personal		33.430,39	36.085,37
Suministros, materiales, servicios		2.900,48	8.586,20
Servicios públicos		611,24	512,18
Depreciaciones		33.009,09	40.972,07
Gastos generales		24.118,43	11.790,47
Gastos de promoción			520,03
Gastos de mantenimiento		2.519,90	57.084,66
		<u>96.589,53</u>	<u>155.550,98</u>
Resultado en operaciones		53.704,35	(22.765,25)
OTROS INGRESOS Y GASTOS			
Otros Ingresos			921,66
			<u>921,66</u>
Otros Egresos		24,37	298,23
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		53.679,98	(22.141,82)
Provisiones finales			
15% participación a empleados		(8.571,37)	
Impuesto a la Renta		(11.171,36)	
Reserva legal		(1.696,86)	
		<u>(21.439,59)</u>	<u>(22.141,82)</u>
RESULTADO NETO DESPUÉS DE IMPUESTOS		32.240,39	(22.141,82)

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por AMUTECO CIA. LTDA.


Gerente - Rep. Legal


Contador

AMUTECO CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
Y ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 - 2011
Expresado en USA dólares

Descripción	Capital Social		Reservas del Capital de Capital		Resultados Acumulados			TOTAL
	Fut. Capital	Aporte Fut. Capital	Legal	de Capital	Ejerc. Anter.	Ejerc. Corrie.	Res. Aplic. NIIF	
SALDOS AL 1 DE ENERO DE 2012	10.000,00	190.000,00	3.177,43	10.036,39	76.583,79	(17.933,48)	1.600.052,45	1.871.916,58
Asignación de la pérdida ocurrida al 31 dic. 2011					(17.933,48)	17.933,48		
SALDOS AJUSTADOS AL 1 DE ENERO DE 2012	10.000,00	190.000,00	3.177,43	10.036,39	58.650,31	-	1.600.052,45	1.871.916,58
Asignacion de los resultados obtenidos al 31 dic 2012								
Asign. Participación 15% a Empleados						53.978,21		53.978,21
Impuesto a la Renta de la Compañía						(8.571,37)		(8.571,37)
Asign. De la Reserva Legal			1.696,86			(11.171,36)		(11.171,36)
SALDOS AL 31 DE DIC. DE 2012	10.000,00	190.000,00	4.874,29	10.036,39	58.650,31	32.538,62	1.600.052,45	1.906.152,06

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIROS

Por : AMUTECO CIA. LTDA.


Gerente - Rep. Legal


Contador

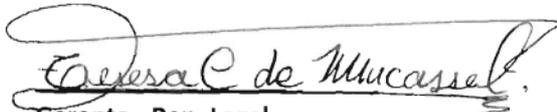
AMUTECO CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO
POR EL AÑO 2012
Expresado en USA dólares

FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO	
PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia del ejercicio	32.240,39
Mas Transacciones que no requieren de movimiento en efectivo	
Aumento de la reserva legal	1.696,86
Depreciaciones	33.009,08
	<u>66.946,33</u>
CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	
Clientes	814,00
Anticipos a proveedores	2.681,89
Impuesto a la Renta	(11.184,02)
Impuesto IVA	345,25
Impuestos por pagar	11.007,06
Impto. IVA por pagar	(296,07)
Prov. Enef. Soc. a empleados	8.499,13
Impuesto a la Renta de la Empresa	
Ctas, por pagar a Socios	(89,01)
	<u>11.778,23</u>
FLUJO DE FONDOS EN EFECTIVO	
PRODCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSION	
Adquisición de Mobiliario y Equipo	<u>(2.900,00)</u>
FONDOS NETOS ORIGINADOS EN EL EJERCICIO	75.824,56
Fondos disponibles al iniciar el ejercicio	14.237,25
FONDOS DISPONIBLES AL TERMINAR EL EJERCICIO	<u>90.061,81</u>

LAS NOTAS ACLARATORIAS ADJUNTAS
FORMAN PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por: AMUTECO CÍA. LTDA.


Gerente - Rep. Legal


Contador

AMUTECO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – 31 DE DICIEMBRE DE 2011

NOTA 1 – INFORMACION CORPORATIVA:

AMUTECO CIA. LTDA., es una Compañía establecida al amparo de las Leyes del Ecuador, el 19 de Mayo de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de Junio de 12986. Su objetivo social es:

- a) Planificación, promoción, venta, compra. Permuta o aporte de: terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá negociar, hipotecar, gravar, transferir, ceder, arrendar y disponer de propiedades;
- b) La administración, representación sin límites de bienes muebles e inmuebles, propios o de terceros, urbanos o rurales;
- c) Los servicios de decoración, reproducción, de planos o documentos y cualquiera otro necesario para el cumplimiento de su objeto social;
- d) La actividad y producción agropecuaria;
- e) La importación, exportación, distribución y comercialización de materiales para la construcción y la planificación;
- f) Prestación de servicios de administración comercial y asesoría en el manejo y dirección de empresas;
- g) El desarrollo de sistemas de computación;
- h) La representación comercial y mercantil de empresas nacionales y extranjeras;
- i) La prestación de servicios sociales y comunales conexos, tales como establecimientos de enseñanza de toda clase, jardines de infantes, escuelas primarias y secundarias.

Par el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá realizar toda clase de actividades comerciales, industriales o de servicios y asesoría y celebrar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por la Ley y actuar como mandante o mandataria de personas naturales y/o jurídicas.

NOTA 2 – PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLITICAS CONTABLES:

2.1 – Bases de presentación de los estados financieros:

Los estados financieros de la Compañía son formulados por sus Administradores, y son aprobados por la Junta General de Accionistas, al cierre de cada ejercicio económico. Dichos estados se preparan con sujeción a la NORMA INTERNACIONAL DE AUDITORIA PARA LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA – PYMES, en observancia de las disposiciones de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR, en Resolución Número S.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 DEL 12 DE Enero de 2011-08-22, práctica que se aplicará desde el 1 de enero de 2012.

Hasta el 31 de Diciembre de 2011 la Compañía ha venido formulando sus cuentas anuales de acuerdo con los principios y criterios contables vigentes en el Ecuador (NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD – NEC) y con las DISPOSICIONES FISCALES VIGENTES. A partir del 1 de Enero de 2012, en concordancia con las

disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, deberá presentar sus estados financieros en concordancia con la NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PARA LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA habiendo preparado, para esa finalidad, El Balance de Transición al 31 de diciembre de 2011, que contiene la conciliación de las Cuentas de Patrimonio neto, como un requisito previo a la observancia de la NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA PARA LA PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA (PYMES).

Las políticas contables que se enuncian a continuación han sido aplicadas en la determinación de las cifras reflejadas en el Balance de Transición y en el correspondiente estado de conciliación de las cuentas del Patrimonio, al 31 de Diciembre de 2011, y serán observadas por la Compañía, en adelante.

2.2 – Propiedades en arrendamiento:

El Estado de situación de la Compañía al 31 de Diciembre de 2011, antes de los ajustes de transición, mostró las propiedades (terrenos y edificios) que la Compañía ofrece en arrendamiento, al costo de adquisición (terrenos) y al costo de construcción (edificios); en adelante y por efecto de la aplicación de la NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACION FINANCIERA (PYMES), El Valor de dichas propiedades se mostrará, a su costo de adquisición Y/O de conformidad con el avalúo comercial constante en las cartas de pago del Impuesto Predial Municipal, al inicio de cada ejercicio económico en concordancia con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

El valor de los edificios se depreciar anualmente, en relación con la vida útil estimada para cada una de las propiedades, observando el método de línea recta. Si las propiedades fueren revaluadas, la reserva por depreciación se ajustará en relación con la vida útil remanente de la propiedad.

2.3 – Propiedad, Planta y Equipo:

Los importes de otros bienes muebles (mobiliario y equipamiento de oficinas administrativas) ha sido sometido a criterios de evaluación actual, y los bienes muebles y equipos ya depreciados, han sido estimados a su valor residual presente, el que podrá ser actualizado periódicamente, de acuerdo con las circunstancias, al cierre de cada ejercicio económico. El eventual deterioro del valor de los activos l ha sido tomado en cuenta, lo cual incluye el mantenimiento y actualización de sus características técnicas y de mejoramiento y conservación de su productividad.

2.4. – Deterioro del Valor de Activos:

La Compañía observa las disposiciones de la Norma relacionada con el deterioro del valor de los activos (Sección 27.5 – NIIF – Pymes), que dispone que si el importe recuperable de una pieza del activo, o del grupo representativo de los mismos, es menor al valor en libros, la Empresa reducirá esa diferencia. La pérdida de valor así establecida, es reconocida como un gasto del ejercicio.

2.5 –Beneficios Sociales a Empleados y Trabajadores:

Debido a la estructura administrativa de la Compañía y a sus requerimientos de gestión y de administración, los cuales se realizan a través de la contratación de servicios profesionales, la Compañía no mantiene empleados y/o trabajadores de planta y, por tanto, no reconoce las obligaciones laborales que son inherentes a esas responsabilidades.

Sin embargo, y de así requerirlo en el futuro, la Compañía se someterá a las regulaciones legales y reglamentarias vigentes, en el momento en que deba cambiar esos procedimientos de gestión y de administración interna.

2.6 – Participación de los Trabajadores y Empleados en las Utilidades Obtenidas:

En concordancia con lo expuesto en párrafo anterior, la Compañía no reconoce la proporción de participación a trabajadores y empleados, que es inherente a la responsabilidad patronal y que es deducible de la Ganancia tributable anual.

2.7 – Impuesto a la Renta:

En concordancia con las disposiciones pertinentes de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con una tasa del 25%, en caso de ser distribuida, y del 15% en caso de ser asignada para reinversión productiva. Dicho Impuesto se registra como una provisión, con cargo a las utilidades del ejercicio corrientes.

2.8 – Reserva Legal:

La Ley de Compañías dispone que las Sociedades Anónimas segreguen, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, una reserva legal equivalente al 10 por ciento de su valor neto. Dicha reserva deberá ser acumulada hasta que ésta represente, por lo menos, el cincuenta por ciento del capital social pagado. Dicha reserva podrá ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones, debiendo, así mismo, ser reintegrada si después de acumulada, resulta disminuida por cualquier causa.

A continuación se presentan las notas aclaratorias que se relacionan con los principales rubros de los Estados Financieros, en la siguiente forma:

		Ejercicio terminado en	
		Dic. 31. 2012	Dic. 31. 2011
NOTA 3 - CAJA Y BANCOS			
CAJA			
	Caja Chica	50,00	50,00
BANCOS			
	Produbanco	54.893,94	14.187,25
	Bco. Internacional	35.117,88	
		<u>90.061,82</u>	<u>14.237,25</u>

NOTA 4 - PROPIEDADES INMOBILIARIAS

Descripción	Terreno	Edificio	Total	Vida Util		Dep- Acum.	VALOR EN LIBROS	
				Años	% Deprec.			
Propiedades en arrendamiento								
(Valoradas a lo establecido en el Imppto. Predial 2011)								
1 Edificio La Carolina Av. Amazonas								
1a)	Oficina 201	22.934,15	47.926,79	70.860,94	50	2,00%	39.859,12	31.001,82
1b)	Oficina 202	36.267,17	57.467,38	93.734,55	50	2,00%	47.793,71	45.940,84
2 Edificios de Arrendamiento								
2a)	Edif. Calle Hungría y La Granja	98.738,49	122.986,63	221.725,12	50	2,00%	122.986,63	98.738,49
2b)	Edif. Los Nopale4s - Lote 59	127.625,70	1.024.561,03	1.152.186,73	60	1,67%	129.493,13	1.022.693,60
2c)	Edif. Los Nopales - Lot 59 - 50%	199.799,06	529.913,32	729.712,38	60	1,67%	66.975,16	662.737,22
		<u>485.364,57</u>	<u>1.782.855,15</u>	<u>2.268.219,72</u>			<u>407.107,75</u>	<u>1.861.111,97</u>
3 Propiedad de Uso familiar								
	Propiedad Pumbo	114.300,32	190.507,79	304.808,11	40	2,50%	50.405,19	254.402,92
IMPORTES REVALORIZADOS		<u>599.664,89</u>	<u>1.973.362,94</u>	<u>2.573.027,83</u>			<u>457.512,94</u>	<u>2.115.514,89</u>

		Ejercicio terminado en	
		Dic. 31. 2012	Dic. 31. 2011
NOTA 5 - PROVISIONES Y RETENCIONES			
Contribuciones al IESS			
	Aportes y préstamos	537,79	610,07
Beneficios sociales			
	15% Participación a Empleados	11.226,56	2.655,19
	Décimotercer sueldo	72,50	72,50
	Décimocuarto sueldo	922,04	922,00
	Otras provisiones laborales	931,73	931,73
		<u>13.152,83</u>	<u>4.581,42</u>
TOTAL DE ROVISIONES Y RETENCIONES		<u>13.690,62</u>	<u>5.191,49</u>

NOTA 6 - CONTINGENCIAS

a) Contingencia Fiscal

Por disposiciones de la Ley de Orgánica de Régimen Tributario Interno, la Autoridad Fiscal está autoprizada a fiscalizar las declaraciones de Impuestos de La Compañía presentadas en fechas oportunas, de los tres últimos años. Por tanto, puede disponer la revisión de las Declaraciones de Impuestos de 2012, 2011 y de 2010.

En el caso de que la Autoridad Tributaria decida reconsiderar los impuestos declarados por la Compañía durante esos años, la Compañía deberá atender esos reclamos con cargo a sus cuentas patrimoniales, o acudiendo a los Tribunales de lo Fiscal, si decide no aceptar esas reclamaciones.

		Ejercicio terminado en	
		Dic. 31. 2012	Dic. 31. 2011
NOTA 7 - CAPITAL Y RESERVAS			
La posición de las cuentas patrimoniales de la Compañía, al 31 de Dic de 2012 y 2011, era la siguiente:			
	Capital Social	10.000,00	10.000,00
	Participaciones sociales emitidas	10.000	10.000
	Valor nominal de cada participación	1,00	1,00

Continúa

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

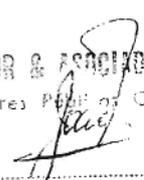
	Ejercicio terminado en	
	Dic. 31. 2012	Dic. 31. 2011
Cuentas patrimoniales		
Reservas del capital		
Reserva legal	5.471,50	3.177,43
Reserva de Capital	10.036,39	10.036,39
	<u>15.507,89</u>	<u>13.213,82</u>
Valor proporcional a cada participación	1,55	1,32
Resultados acumulados no distribuidos		
Ganancias de ejercicios anteriores	91.684,98	58.650,31
Valor proporcional a cada participación	9,17	
Resultados por implementac. De NIIF PYMES	1.600.052,45	1.600.052,45
Valor proporcional a cada participación	160,01	160,01
VALOR TOTAL DE CAPITAL Y RESERVAS	1.717.245,32	1.681.916,58
Valor proporcional a cada participación	171,72	168,19
Aportes para capitalización futura	190.000,00	190.000,00
VALOR TOTAL INCLUYENDO APORTES CAP FUTURA	<u>1.907.245,32</u>	<u>1.871.916,58</u>

NOTA 8 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 2 de Enero de 2013 y la fecha de emisión de los Estados Financieros al 31 de Dic. De 2012 (Abril 11 2013) No se han producido otros eventos que los revelados en las notas aclaratorias a esos Estados, y que, en opinión de los Administradores de la Empresa pudieran tener efectos significativos sobre la presentación de dichos Estados Financieros.

AMUTECO C. LTDA.

SALVADOR & ASOCIADOS S. C.
Contadores Públicos Consultores



Firma Autorizada



María Teresita Cordero de Mucarsel
GERENTE GENERAL