

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LA JUNTA DE SOCIOS DE INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA LTDA**

Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera adjunto de INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA LTDA al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. La preparación de dichos estados financieros es responsabilidad de la administración de INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA LTDA. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría que efectuamos.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La administración de la compañía INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA LTDA es responsable de la preparación de dichos Estados Financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de los Estados Financieros con base a nuestras auditorías. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los Estados Financieros están exentos de errores significativos. Una auditoría comprende el examen a base de pruebas selectivas, de evidencias que respaldan las cantidades y las informaciones reveladas en los Estados Financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

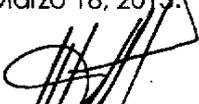
4. En nuestra opinión, los mencionados Estados Financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA LTDA, al 31 de diciembre de 2012, los resultados de sus operaciones, la Evolución del

Patrimonio y los Flujos de Caja por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de, INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA LTDA como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012, se emite por separado.

Marzo 18, 2013:



Marco Atig Cruz
Representante Legal
ÁTIG AUDITORES ASESORES CIA. LTDA.
Registro SC – RNAE 422

INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	Notas	..Diciembre 31..	
		2012	2011
ACTIVO CORRIENTE			
Caja Bancos	6	26.022	19.569
Clientes y Cuentas por cobrar	7	2.267	3.701
Cuentas por Cobrar Empresas del Grupo		-	7.967
Activos por Impuestos Corrientes	13.1	<u>104.574</u>	<u>118.323</u>
Total Activo Corriente		<u>132.863</u>	<u>149.560</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Participaciones en Empresas del Grupo		1	1
Créditos a Empresas del Grupo	8	16.282	49.282
Activo Diferido		146.171	148.285
Propiedad, planta y equipo	9	<u>15.122.582</u>	<u>15.148.108</u>
Total Activo No Corriente		<u>15.285.036</u>	<u>15.345.676</u>
TOTAL ACTIVO		<u>15.417.899</u>	<u>15.495.236</u>

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

INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	Notas	..Diciembre 31..	
		2012	2011
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar		76.878	182.691
Anticipos Recibidos	10	12.615	44.966
Activos por Impuestos Corrientes	13.1	-	25.709
Otros Pasivos		<u>1.867</u>	<u>1.282</u>
Total Pasivo Corriente		91.360	254.648
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas con Empresas del Grupo	11	152.572	166.572
Otros Acreedores		<u>84.609</u>	<u>75.575</u>
Total Pasivo No Corriente		237.181	242.147
PATRIMONIO (Estado Adjunto)	12	<u>15.089.358</u>	<u>14.998.441</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>15.417.899</u>	<u>15.495.236</u>

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

INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
Ventas netas	14	402.029	404.651
(-) Gastos de Administración y Ventas	15	<u>-199.703</u>	<u>-197.894</u>
Utilidad operacional		202.326	206.757
Otros Ingresos		-	2.294
(-) Otros egresos		<u>-17.390</u>	<u>-21.805</u>
Utilidad del ejercicio		184.936	187.246
(-) Impuesto a la Renta	13.2	<u>-94.019</u>	<u>-44.049</u>
Utilidad del Año y Resultado Integral		<u>90.917</u>	<u>143.197</u>

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

INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reservas voluntarias	Reserva de capital	Implementación NIIFs 2010	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Patrimonio atribuible a los Propietarios de la controladora
Saldo al 1 de enero de 2011	2,480	6,184	252,652	1,811,838	-	-202,118	-	1,871,036
Resolución Junta de Socios	-	-	121,187	-	12,863,021	-117,499	-	12,866,709
Utilidad (pérdida) del año	-	-	-	-	-	117,499	143,197	260,696
Saldo al 31 diciembre de 2011	2,480	6,184	373,839	1,811,838	12,863,021	-202,118	143,197	14,998,441
Resolución Junta de Socios	-	-	143,197	-	-	-	-143,197	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	90,917	90,917
Saldo al 31 diciembre de 2012	2,480	6,184	517,036	1,811,838	12,863,021	-202,118	90,917	15,089,358

Las notas explicativas anexas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	266,538	408,713
Pagos a proveedores y a empleados	291,174	-205,810
Otros	36,195	-18,578
Impuesto a la renta		-13,079
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación	160,381	171,245
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Incremento en Inversiones		-
Adquisición de propiedades, planta y equipo		-
Cobros procedentes de préstamos concedidos	181,285	123,465
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	181,285	123,465
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por Préstamos a largo plazo	-14,000	-174,029
Aumento de Reservas		-117,499
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	-14,000	-291,528
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	6,453	3,183
Saldos al comienzo del año	19,569	16,386
SALDOS AL FIN DEL AÑO	26,022	19,569

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

INMOBILIARIA MADRE SELVA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Inmobiliaria Madre Selva Cía. Ltda., está organizada y opera en el Ecuador. Su actividad principal es comprar, vender y arrendar inmuebles; e incursionar en el negocio de la construcción con capital de terceros.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Para todos los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009 inclusive, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con prácticas contables locales generalmente aceptadas (PCGA locales). Estos estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF. La Nota 5 incluye la información sobre cómo la Compañía adoptó las NIIF por primera vez.

La Compañía ha adoptado las normas internacionales de información financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2009, por lo cual la fecha de transición a estas normas ha sido el 1 de enero de 2010. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de cuentas por cobrar, por pagar que se presentan a costo amortizado; y los beneficios sociales de largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales.

NOTA 3 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo que se presentan en el estado de situación financiera incluyen el efectivo y equivalentes al efectivo y los depósitos a corto plazo con plazo de vencimiento de 3 meses o menos.

Para los fines del estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo consisten en el efectivo y las colocaciones a corto plazo como se las definió precedentemente, netos de los descubiertos bancarios utilizados.

b) Instrumentos financieros:

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros alcanzados por la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo, deudores comerciales, y otras cuentas por cobrar.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el balance general, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: (i) préstamos y cuentas por cobrar, (ii) pasivos financieros, según sea apropiado. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicables a la Compañía se describen a continuación:

BAJA EN CUENTAS

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;

Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros alcanzados por la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura Eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones financieras y otras obligaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor razonable, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores de pagos. Las obligaciones financieras y otras obligaciones se valorizan al costo amortizado.

Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del balance general. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado.

De las categorías definidas en la norma, al 31 de diciembre de 2011 y de 2010, la Compañía no mantiene activos ni pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados ni inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento.

Deudas y préstamos que devengan interés

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés simple.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

c) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

d) Impuesto a la renta corriente y diferida

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales imponibles

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en que sea probable que la Compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se revalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la

existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, que en este caso son 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

e) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a las transacciones fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

Los otros ingresos operacionales correspondientes a ingresos financieros e ingresos no operacionales son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

g) Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paga, y se registra en los períodos con los cuales se relacionan.

h) Unidad monetaria

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el dólar de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

NOTA 4 - USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

Estimación para deudores comerciales

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Deterioro de activos

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con los organismos de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

NOTA 5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia si es que les son aplicables.

NIC 12 Impuestos a las ganancias - Recuperación de activos subyacentes

La modificación aclaró la forma de determinación del impuesto diferido en el caso de las propiedades de inversión medidas por su valor razonable. La modificación introduce una presunción, que admite prueba en contrario, según la cual el impuesto diferido sobre las propiedades de inversión medidas según el modelo de valor razonable de la NIC 40, debería determinarse en función de que el importe en libros del activo se recuperará a través de la venta. Asimismo, la modificación introduce el requerimiento de que el impuesto diferido sobre los activos no depreciables que se miden según el modelo de revaluación de la NIC 16, se calcule siempre bajo la presunción de la venta del activo. La modificación tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2012.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Transferencias de activos financieros

La modificación requiere revelaciones adicionales sobre los activos financieros transferidos pero no dados de baja en cuentas, a fin de que el usuario de los estados financieros comprenda la relación entre esos activos financieros que no han sido dados de baja en cuentas y los pasivos financieros asociados a ellos. La modificación también requiere revelar información acerca de la implicación continuada de la entidad en los activos financieros no dados de baja en cuentas, para permitir que el usuario evalúe la naturaleza de esa implicación continuada y los riesgos asociados a la misma. La modificación tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de julio de 2011. Esta modificación afecta únicamente la información a revelar y no tiene efecto sobre la situación financiera ni sobre el rendimiento financiero de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La NIIF 9, tal como fue emitida, refleja la primera etapa del trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39, y se aplica a la clasificación y medición de activos y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. La Norma tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2015. En las etapas subsiguientes, el IASB abordará la contabilidad de coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros.

Se espera que este proyecto culmine durante 2012 se considera que la adopción de la primera etapa de la NIIF 9 no tendrá efecto sobre la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros de la Compañía. La Compañía cuantificará el efecto junto con las demás etapas, cuando se las emita, a fin de presentar una visión integral.

NOTA 6. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	..Diciembre 31..	
	2012	2011
Banco Internacional	25.972	19.519
Caja Chica	50	50
Total	<u>26.022</u>	<u>19.569</u>

NOTA 7. CLIENTES Y CUENTAS POR COBRAR

A continuación detallamos la composición de cuentas por cobrar:

	..Diciembre 31..	
	2012	2011
Tapia Carrera Rafael	107	-
Daniel Merino	2.160	2.800
Nancy Lara	-	5
Lorena Cordobés	-	896
Total	<u>2.267</u>	<u>3.701</u>

NOTA 8. CRÉDITOS A EMPRESAS DEL GRUPO NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..Diciembre 31..	
	2012	2011
Kotska	-	-
Colegio Internacional – Guayaquil	1.000	13.000
Colegio Metropolitano S.A.	10.400	31.400
Int. Por Cobrar Kotska S.A.	4.882	4.882
Total	<u>16.282</u>	<u>49.282</u>

NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

	..Diciembre 31..	
	2012	2011
Terrenos	226.321	226.321
Revalorización de Terrenos	7.470.979	7.470.979
Edificios e instalaciones	3.634.809	3.634.809
Revalorización de Construcciones	3.892.579	3.892.579
Maquinaria y mobiliario	-	-
Subtotal Propiedad, Planta y Equipo	<u>15.224.688</u>	<u>15.224.688</u>
Menos, Depreciación Acumulada	<u>-102.106</u>	<u>-76.580</u>
Total Propiedades, Planta y Equipo, Neto	<u>15.122.582</u>	<u>15.148.108</u>

NOTA 10. ANTICIPOS RECIBIDOS

Un resumen de Anticipos comprende de:

	..Diciembre 31..	
	2012	2011
Colegio Internacional SEK Guayaquil S. A.	-	-
Universidad Internacional SEK Quito	12.615	44.966
Total	<u>12.615</u>	<u>44.966</u>

NOTA 11. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO NO CORRIENTES

Un detalle de la cuenta es como sigue:

	..Diciembre 31..	
	2012	2011
Universidad Internacional – Quito	<u>152.572</u>	<u>166.572</u>
Total	<u>152.572</u>	<u>166.572</u>

NOTA 12 - PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social

El capital social autorizado y emitido consiste en 6.200 participaciones de US\$ 0.40 valor nominal unitario.

Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva de Capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo de 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF-

Los resultados de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 13. IMPUESTOS

13.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre,31	
	2012	2011
HP. IVA 12% Soportado	104.574	118.323
Total	<u>104.574</u>	<u>118.323</u>

	Diciembre,31	
	2012	2011
Pasivos por impuestos corrientes:		
HP Impuesto a la Renta Cía.	-	13.709
HP IVA Retenciones 100%	-	12.000
Total	<u>-</u>	<u>25.709</u>

13.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos saldos), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

	2012	2011
Utilidad del Ejercicio	182.801	189.452
(-) 15% Participación Trabajadores	-	-
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	182.801	187.246
(+) Gastos no Deducibles	4.042	3.277
(-) Otras Deduciones	-9.191	-9.191
Base Imponible	177.652	183.538
(*) Impuesto a la Renta	42.044	44.049
(-) Anticipo determinado del ejercicio fiscal corriente	94.019	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	30.340	-
(-) Retenciones a Favor	30.067	30.340
Total Impuesto a Pagar	273	13.079

13.3 Aspectos Tributarios Del Código Orgánico De La Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- o La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- o Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- o Dedución del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- o Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- o La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- o Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.

NOTA 14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los años 2012 y 2011 los ingresos ordinarios se formaban de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	2012	2011
Ventas Locales	402,029	404.651
	<u>402,029</u>	<u>404.651</u>

NOTA 15. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparación y Mantenimiento	-	93
Adecuaciones	-	12,770
Amortizaciones	25,527	25,527
Condominio	6,024	5,934
Asesorías Independientes	23,132	16,643
Asesorías Independientes Sociedades	3,000	100,000
Gastos Jurídicos	20	-
Gastos Bancarios y Similares	224	116
Electricidad	100	75
Teléfono, Fax y Modem	295	301
Correo Ordinario	8	13
Material de Oficina	34	54
Suscripciones y Afiliaciones	432	65
Contribuciones	12,706	2,236
Tributos Municipales	128,201	33,699
Otros Tributos	-	368
Total	<u>199,703</u>	<u>197,894</u>

NOTA 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 31 de marzo del 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTA 17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la administración de la Compañía y serán presentados a los socios y Junta

Directiva para su aprobación. En opinión de la Dirección General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

ATIG AUDITORES ASESORES CÍA. LTDA.