

**INMOBILIARIA KANDELAN CÍA. LTDA.**

Reporte Financiero

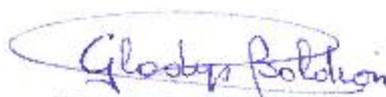
31 de diciembre del 2012

**INMOBILIARIA KANDELAN CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	Nota	31 de diciembre <u>2012</u>	31 de diciembre 2011	31 de diciembre <u>2010</u>
<b><u>Activo</u></b>				
Activo corriente				
Efectivo y bancos	3	120	13,573	426
Instrumentos financieros mantenidos al costo	4	-	4,725	-
Otras cuentas por Cobrar	5	2,123	2,123	2,360
Activos por impuestos corrientes	9	24,432	8,196	3,931
Total activo corriente		26,675	28,617	6,717
Activo no corriente				
Propiedad, planta y equipo	6	351,362	389,064	378,232
Inversiones largo plazo	7	-	-	19,305
Total activo no corriente		351,362	389,064	397,537
<b>Total Activo</b>		<b>378,037</b>	<b>417,681</b>	<b>404,254</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros



GLADYS BALDEON  
GERENTE

	Nota	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
<b><u>Pasivo</u></b>				
Pasivo corriente				
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	8	7,488	25,624	28,397
Beneficios a empleados	10	1,824	2,626	-
Aportes al IESS		278	331	-
Obligaciones con la administración tributaria	9	80	80	-
Total pasivo corriente		9,669	28,661	28,397
Pasivo no corriente				
Total pasivo no corriente		-	-	-
Total pasivo		9,669	28,661	28,397
<b><u>Patrimonio</u></b>				
Capital		400	400	400
Aportes futuras capitalizaciones		326,405	366,548	406,194
Resultados Acumulados		62,215	62,215	13,634
Resultados del Ejercicio		(20,652)	(40,143)	(44,371)
Total Patrimonio		368,368	389,020	375,857
Total pasivo y patrimonio		378,037	417,681	404,254

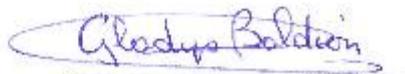
  
 L.cdo. DIEGO TRUJILLO  
 CONTADOR

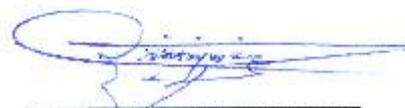
**INMOBILIARIA KANDELAN CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	Nota	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
<b>INGRESOS</b>	17	75,090	33,984
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		<u>75,090</u>	<u>33,984</u>
<b>GASTOS</b>		<u>95,742</u>	<u>74,127</u>
GASTOS DE VENTAS		-	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		86,102	73,962
GASTOS FINANCIEROS		433	165
OTROS GASTOS		-	-
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		-	-
IMPUESTO A LA RENTA		9,207	-
Impuesto a la renta corriente		9,207	-
Gasto impuesto a la renta diferido		-	-
Ingreso impuesto a la renta diferido		-	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<u><u>(20,652)</u></u>	<u><u>(40,143)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
GLADYS BALDEÓN  
GERENTE I

  
Lcdo. DIEGO TRUJILLO  
CONTADOR

**INMOBILIARIA KANDELAN CÍA. LTDA.**

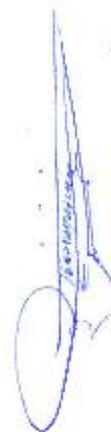
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultados Ejercicio</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 01 de enero del 2011</b>	400	406,194	13,634	(41,371)	375,857
Trasferencia de cuentas patrimoniales		(39,646)		44,371	4,725
Reserva por valuación			48,581		48,581
Utilidad / Pérdida del año 2011				(40,143)	(40,143)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2011</b>	400	366,548	62,215	(40,143)	389,020
Trasferencia de cuentas patrimoniales		(40,143)		40,143	-
Utilidad / Pérdida del año 2012				(20,652)	(20,652)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2012</b>	400	326,405	62,215	(20,652)	368,368

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

  
GLADYS BALDEON  
GERENTE

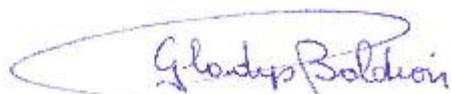
  
L.cdo. DIEGO TRUJILLO  
CONTADOR

**INMOBILIARIA KANDELAN CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	Año 2012 (En US\$)	Año 2011 (En US\$)
<b>Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<u>(13,453)</u>	<u>13,147</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<u>(18,178)</u>	<u>(6,158)</u>
Clases de cobros por actividades de operación	75,090	36,344
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	75,090	36,344
Clases de pagos por actividades de operación	(93,268)	(42,502)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(93,268)	(42,502)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<u>4,725</u>	<u>(34,001)</u>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(48,581)
Otras entradas (salidas) de efectivo	4,725	14,580
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<u>-</u>	<u>53,306</u>
Otras entradas (salidas) de efectivo		53,306
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<u>(13,453)</u>	<u>13,147</u>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo</b>	<u>13,573</u>	<u>426</u>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<u>120</u>	<u>13,573</u>

Ver notas a los estados financieros

  
GLADYS BALDEON  
GERENTE

  
Leda DIEGO TRUJILLO  
CONTADOR

## INMOBILIARIA KANDELAN CÍA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. es una Compañía cuya actividad es de alquiler de bienes inmuebles.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

##### 2.1 BASES DE PRESENTACION

**Bases de presentación y revelación.-** Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

**Cumplimiento estricto.-** Los estados financieros presentados por Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados especialmente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF. Para el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y los estados financieros a esta fecha han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos.

Los estados financieros de Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 4 de Abril del 2012 y 4 de Mayo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de

contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (PCGA anteriores), de acuerdo a lo establecido en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La NIIF 1 requiere que una entidad, al preparar los estados financieros de apertura que sirvan como punto de partida para su contabilidad según las NIIF, cumplan con cada una de las NIIF vigentes al final del primer período sobre el que se informa, por esta razón se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros las cuales han sido aplicadas de manera uniforme a todos los estados financieros presentados.

##### 2.2. ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y

razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

#### **Estimados y supuestos**

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

**Deterioro de propiedad, muebles y equipo.-** La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

**Activos por impuesto a la renta diferido.-** Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

**Vida útil y valor residual de activos.-** La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

### **2.3 EFECTIVO Y BANCOS**

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, fácilmente convertibles al efectivo.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

### **2.4 PROPIEDAD, MUEBLES Y EQUIPO**

**Reconocimiento.-** Se reconoce como propiedad, muebles, y equipo a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio o para arrendar a terceros y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la Compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

**Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de propiedad, muebles y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, muebles y equipo comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, muebles y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

**Medición posterior al reconocimiento:** Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad, muebles y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad, muebles y equipo requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad, planta y equipo.

**Método de depreciación, vidas útiles y valor residual.-** El costo de propiedades, muebles y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil</u> <u>(en años)</u>
Edificios	20

**Baja de propiedad, muebles y equipo.-** La propiedad, muebles y equipo puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, muebles y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

**Deterioro.-** Al final de cada período, Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

## 2.5 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta corriente como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

**Impuesto corriente.**- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

**Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos.**- De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, a partir del año 2011:

Tarifa	Año
24%	2011
23%	2012
22%	2013

**Impuestos diferidos.**- El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del balance general entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporales deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuesto diferido son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporales imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

## 2.6 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando Inmobiliaria Kandelán Cía. Ltda. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada periodo, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

## 2.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS

**Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio.**- El importe de las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

**Participación a trabajadores.-** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

**Vacaciones (ausencias remuneradas).-** La Compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio el final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

## 2.8 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que Inmobiliaria Kandelan Cía. Ltda. pueda otorgar.

**Ingresos por venta de bienes.-** Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la Compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

**Ingresos por prestación de servicios.-** Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

**Ingresos por intereses.-** Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

**Los ingresos regalías** son registrados sobre la base del devengamiento y se reconocen en la medida en que se espere obtener beneficios económicos derivado de la transacción.

## 2.9 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

## 2.10 COMPENSACIONES

Cuando norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## 2.11 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.**- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.**- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

**Baja de un activo financiero.**- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del mismo; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

## 2.12 PASIVOS FINANCIEROS

**Préstamos.-** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios preacordados.

**Baja de un pasivo financiero.-** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## 2.13 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS

### PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

	<u>Normas Enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

### NORMAS NUEVAS O ENMENDADAS

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

	<u>Normas nuevas o enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9

NIF 7	Revelaciones Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2013
NIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios a empleados (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros independientes (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La Gerencia estima que la aplicación de esta normativa comenzará a partir de su fecha de vigencia y no generará un impacto significativo en los estados financieros.

#### MEJORAMIENTOS A LAS NIF CICLO 2009 – 2011 (Mayo 2009)

	<u>Norma</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIF 1	Aplicación repetida de la NIF 1 Costos por Préstamos	Enero 1, 2013
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación del equipo de servicio	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de los instrumentos de patrimonio	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia e información del segmento para los activos y pasivos totales	Enero 1, 2013

### 3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos, se compone de lo siguiente:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Bancos	US\$ <u>120</u>	<u>13,573</u>	<u>426</u>
	US\$ <u>120</u>	<u>13,573</u>	<u>426</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

### 4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del año 2011, la Compañía tiene un instrumento financiero mantenido al vencimiento que corresponden a acciones IAN-CEM por un valor de 4,725 las cuales se cierran al 31 de diciembre del 2012.

## 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

		31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Otras cuentas por cobrar:				
Empleados	US\$	<u>2,123</u>	<u>2,123</u>	<u>2,360</u>
Total partidas por cobrar	US\$	<u><u>2,123</u></u>	<u><u>2,123</u></u>	<u><u>2,360</u></u>

## 6. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPO

Un resumen de las propiedades, muebles y equipo es el siguiente:

		31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Terrenos	US\$	49,745	49,745	1,164
Edificios		754,043	754,043	754,043
Muebles y Enseres		-	-	27,103
Vehículos		-	-	20
Total		<u>803,788</u>	<u>803,788</u>	<u>782,330</u>
Depreciación acumulada		<u>(452,426)</u>	<u>(414,724)</u>	<u>(404,098)</u>
Total, neto	US\$	<u><u>351,362</u></u>	<u><u>389,064</u></u>	<u><u>378,232</u></u>

## 7. INVERSIONES A LARGO PLAZO

La compañía al 31 de diciembre del 2010 mantiene una inversión a largo plazo por un valor de USD 19,305, la cual se cierra al año 2011.

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

		31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar				
Proveedores Locales		7,488	25,624	27,956
Otras cuentas por pagar		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>441</u>
	US\$	<u><u>7,488</u></u>	<u><u>25,624</u></u>	<u><u>28,397</u></u>

## 9. IMPUESTOS

### IMPUESTOS CORRIENTES

**Activos y pasivos por impuestos corrientes.**- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

		31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Activos por impuestos corrientes:				
Retención en la fuente Renta		24,432	8,195	3,930
Total	US\$	<u>24,432</u>	<u>8,195</u>	<u>3,930</u>
Pasivos por impuestos corrientes:				
Impuesto al valor agregado 12%		80	80	-
Total	US\$	<u>80</u>	<u>80</u>	<u>-</u>

## 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Las obligaciones acumuladas se detallan seguidamente:

		31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Obligaciones Acumuladas	US\$			
Beneficios Sociales		1,824	2,626	-
Aportes al IESS		<u>278</u>	<u>331</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>2,102</u>	<u>2,957</u>	<u>-</u>

## 11. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales instrumentos financieros de la Compañía constituyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. El propósito principal de estos instrumentos financieros es obtener financiamiento para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos financieros como deudores por venta que surgen directamente de sus operaciones.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

### Riesgo crediticio

La Compañía solamente comercializa con terceros reconocidos con buen crédito. Es la política de la Compañía que todos los clientes que desean comercializar con crédito sean sujetos a procedimientos de verificación de crédito.

No existen concentraciones significativas de riesgo de crédito dentro de la Compañía.

### Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

### Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

### Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011	31 de diciembre 2010
Activos financieros al Costo amortizado: US\$			
Efectivo y bancos (Nota 4)	120	13,573	426
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	2,123	2,123	2,369
Total	US\$ 2,243	15,696	2,786
Pasivos financieros al costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	7,487	25,621	28,397

## 12. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social pagado de la Compañía es de USD 400.

### RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

### RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares)		
Resultados acumulados			
Ganancias acumuladas	13,634	13,634	13,634
Reserva por Valuación	48,581	48,581	-
Total	<u>62,215</u>	<u>62,215</u>	<u>13,634</u>

### 13. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
<b>INGRESOS</b>	US\$	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	75,090	33,984
COSTO DE VENTAS	-	-
	<u>US\$ 75,090</u>	<u>33,984</u>

### 14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>	US\$	
GASTOS DE VENTAS	-	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	86,101	73,962
GASTOS FINANCIEROS	433	165
	<u>US\$ 86,534</u>	<u>74,127</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

		31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
Gastos por beneficios a los empleados (1)	US\$	25,097	25,474
Depreciaciones		37,702	37,749
Servicios básicos		1,825	1,367
Impuestos y Contribuciones		20,668	9,033
Otros gastos		809	339
	US\$	<u>86,101</u>	<u>73,962</u>

**(1) GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.-** El siguiente es un detalle de los gastos por beneficios a empleados:

		31 de diciembre 2012	31 de diciembre 2011
Sueldos y salarios	US\$	13,522	15,376
Horas extras		4,746	2,751
Décimo Tercer Sueldo		1,703	1,754
Décimo cuarto sueldo		650	1,716
Aporte Patronal IESS		2,325	2,194
Fondo de Reserva		1,414	1,548
Vacaciones		737	135
	US\$	<u>25,097</u>	<u>25,474</u>