

FERLE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA, ACTIVIDAD ECONOMICA, Y OTRA INFORMACION RELEVANTE DE LA COMPAÑÍA.

1.1 Identificación de la Compañía.

Con Resolución de la Superintendencia No. IG- CA-81- 0165 fue constituida el 06 de Febrero de 1981, ante Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil, con la razón social INMUEBLE FERLE S.A., e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Marzo de 1981, con una duración de 50 años, identificada ante el SRI con RUC # 0990513422001 ; cuyo objeto social principal consistía en la compra venta de bienes raíces, acciones de compañías en general, cédulas hipotecarias, bonos de estados, y toda clase de títulos valores; importación, exportación de motores, industriales, automotores y bienes relacionados con la construcción, etc.

Según Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Compañía "INMUEBLE FERLE S.A." en liquidación, celebrada en la Ciudad de Cuenca el 20 de octubre de 1999, se resuelve la reactivación de (INMUEBLE FERLE S.A. en liquidación), aumento de capital (en diez y ocho millones de sucres por lo que pasa el capital a veinte millones de sucres), cambio de domicilio (de la Ciudad de Guayaquil a la Ciudad de Quito), y Reforma los artículos cuarto ("El domicilio principal de la Compañía es la Ciudad de Cuenca, República del Ecuador, y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República del Ecuador o del Exterior"), Quinto ("El capital social de la Compañía es de Veinte millones de sucres dividido en veinte mil acciones de ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una, capital que podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas") y Sexto de los estatutos ("Las acciones serán numeradas desde el 001 hasta el 20.000 inclusive, y serán firmadas por el Presidente y Gerente General de la Compañía". Cinco. Que todos sus accionistas son ecuatorianos. Se eleva a escritura pública ante Notario Público Noveno del Cantón Cuenca el 25 de octubre de 1999, con Resolución de la Intendencia de Compañías No. 99-2-1-1-0004149 del 22 de noviembre de 1999, y el 21 de diciembre queda inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca bajo el No. 333, juntamente con la Resolución 99-2-1-1-0004149 de la Intendencia de Compañías de Guayaquil que aprobó esta escritura;

El 25 de Julio del 2008 ante Notario Noveno del Cantón Cuenca, Dr. Eduardo Palacios Muñoz, el Gerente General Eco. Fernando Vásquez Alcázar procede a elevar a escritura pública el cambio de objeto social, denominación, aumento y reforma de estatuto. La misma que según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.C.DIC 546 del 01 de agosto del 2008 es aprobada, bajo en No. 586 del Registro Mercantil el 19 septiembre 2008. Con la nueva razón social FERLE S.A. con el valor de incremento de USD 15.775,00, el capital asciende a USD. 248.443,00

1.2 Actividad Económica

El objeto social principal es la prestación de servicios de asesoramiento económico, financiero, contable, y de negocios y administración de bienes inmuebles

1.3 Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para la aprobación del Directorio y los Accionistas en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones en la sesión de Directorio y en la Junta General de Accionistas.

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros no han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 **Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 **Efectivo y bancos** - Incluye activos financieros líquidos, depósitos de efectivo en bancos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.5. **Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las categorías de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.5.1 **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta servicio de arriendo de inmuebles y afines prestados en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio es de 30 días

2.5.2 **Otras cuentas por cobrar.-**

Representadas principalmente por préstamos a empleados y otros menores.

2.5.3 **Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. 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 provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados

2.6 **Pasivos financieros**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

2.6.1. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.6.2. Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

2.6.3. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7. Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la empresa pueda otorgar.

2.8. Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9. Compensación de saldos y transacciones - Como 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 Empresa 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.

2.10. Normas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|---|--|--------------------------|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2015 |
| NIIF 11 | Acuerdos de negocios conjuntos | Enero 1, 2013 |
| NIIF 12 | Revelaciones de intereses en otras entidades | Enero 1, 2013 |
| NIIF 13 | Medición del valor razonable | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIIF 7 | Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 | Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición | Enero 1, 2015 |
| Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 | Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición | Enero 1, 2013 |

| <u>NIIF</u> | <u>Título</u> | <u>Efectiva a partir</u> |
|--|---|--------------------------|
| NIC 27 (Revisada en el 2011) | Estados financieros separados | Enero 1, 2013 |
| NIC 28 (Revisada en el 2011) | Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos | Enero 1, 2013 |
| Enmiendas a la NIC 32 | Compensación de activos y activos Financieros | Enero 1, 2014 |
| Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34) | Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011 | Enero 1, 2013 |

La Administración anticipa que estas enmiendas que serían adoptadas en los estados financieros la Empresa en los períodos futuros no tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Activos Fijos

2.11. Inmuebles, maquinaria y equipo –

a.- Medición Inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

b.- Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c.- Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos fijos se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos, porcentajes y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <u>Activo</u> | <u>Tasas</u> | <u>Años</u> |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Edificios e instalaciones | 3,33% | 30 |
| Muebles y enseres | 10% | 10 |
| Maquinaria y equipo | 10% | 10 |
| Equipo de computación | 33% | 3 |
| Vehículos | 5% | 5 |

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integrales. Los trabajos en curso representan los proyectos que se encuentran en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

d. Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

e. Intangibles

El rubro Intangibles incluye activos de duración limitada, los cuales se presentan al costo, neto de la correspondiente amortización y pérdida acumulada por deterioro en su valor, de ser aplicables. El período de amortización y el método de amortización se revisarán al final de cada año para asegurar que sean consistentes con el patrón de beneficios económicos de las partidas de intangibles.

2.12. Obligaciones Laborales

- a) **Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):** El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el período que se informa.

2.12.1 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta es la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.12.2 Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

a) **Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuota. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

3) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 23% y 24% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones:

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta. Para los años 2012 y 2011, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

2.13 Contingencias

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación solo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad. Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos hacia la compañía. Por su naturaleza las contingencias sólo se resolverán cuando uno o más eventos futuros ocurran o no. La determinación de la contingencia involucra inherentemente el ejercicio del juicio y el cálculo de estimados de los resultados de eventos futuros.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

3. CAJA Y BANCOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2012 | 2011 |
|--------------|------------------|-----------------|
| Caja | 34.097,98 | 2.238,52 |
| Total | <u>34.097,98</u> | <u>2.238,52</u> |

Caja.-

Incluye activos financieros líquidos

4. CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Cientes | 182.393,22 | 0,00 |
| Obligaciones por Cobrar | 889.895,00 | 845.958,33 |
| Anticipo Proveedores | 411.199,24 | 340.000,00 |
| Total Cuentas por cobrar | <u>1.483.487,46</u> | <u>1.185.958,33</u> |

Cientes.-

Son valores a cobrar a clientes, cheques posfechados, etc. Las cuentas por cobrar comerciales son de vencimiento corriente, no devengan intereses.

Obligaciones por Cobrar.-

Son valores por cobrar a terceras personas por préstamos

Anticipo Proveedores.-

Son valores que la empresa incurrió para la futura adquisición de bienes inmuebles.

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Credito Tributario | 445.664,17 | 431.144,18 |
| Impuestos y Pagos Anticipados | 48.080,62 | 21.019,24 |
| Retenciones Impuesto a la Renta | 35.183,67 | 37.549,73 |
| Total Impuestos | <u>528.928,46</u> | <u>489.713,15</u> |

Crédito Tributaria IR corriente.-

Son valores que corresponden a retenciones recibidas durante el periodo 1 de enero al 31 de diciembre del 2012.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Anticipo IR.-

Son valores que corresponden a la cancelación del anticipo del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria y correspondiente al año 2012.

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | Saldo 31-12-11 | ADICIONES | BAJAS | Saldo NEC 31-12-2012 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|----------------------|
| COSTO TANGIBLES | | | | |
| Edificio | 33.176,71 | | | 33.176,71 |
| Edificio | 1.569.795,65 | | -357.285,09 | 1.212.510,56 |
| Terreno | 564.572,88 | 1.543.616,56 | | 2.108.189,44 |
| Vehículo | 627.519,45 | 57.776,71 | | 685.296,16 |
| Maquinaria para Alquiler | 249.621,26 | | | 249.621,26 |
| Muebles y Enseres | 149.424,17 | | | 149.424,17 |
| Equipo de Computación | 5.609,12 | | | 5.609,12 |
| TOTAL COSTO TANGIBLES | 5.199.719,24 | 1.601.393,27 | -357.285,09 | 6.443.827,42 |
| | | | | |
| DEPRECIACION | | | | |
| Dep. Acumulada | 713.371,21 | 247.032,76 | | 960.403,97 |
| TOTAL DEPREC.ACUNMLADA | 713.371,21 | 247.032,76 | | 960.403,97 |
| | | | | |
| TOTAL ACTIVOS TANGIBLES | 4.486.348,03 | 1.354.360,51 | -357.285,09 | 5.483.423,45 |
| | | | | |
| OTROS ACTIVOS FIJOS | | | | |
| Gastos Remodelación | 458.912,93 | | | 458.912,93 |
| AMORTIZACION | | | | |
| Amortización Acumulada | 367.130,34 | 91.782,59 | | 458.912,93 |
| TOTAL ACTIVOS FIJOS | 91.782,59 | -91.782,59 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO | | | | |
| Construcción en Curso Body Spa | | | | |
| Construcción en Curso Vista Linda | | | | |
| Construcciones en Curso V.Linda Pent | | | | 0,00 |
| Construcción en Edificio Alear | 2.100.767,50 | 974.551,06 | | 3.075.318,56 |
| Construcción en Curso Remigio | | | | 0,00 |
| DEPREC ACUMUL | 2.100.767,50 | 974.551,06 | 0,00 | 3.075.318,56 |
| | | | | |
| ACTIVO FIJO NETO | 6.678.898,12 | 2.237.128,98 | -357.285,09 | 8.558.742,01 |

Propiedad, Planta y Equipo.-

La Compañía no optó por valorizar su activo fijo a su valor razonable. La Compañía se basó en los avalúos catastrales del año 2010, los saldos de P.P.E. son NEC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

7. **INVERSIONES L/P**

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| DETALLE | 2012 | 2011 |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|
| Inversiones | | |
| Andujar S.A. | 29.302,55 | 28.997,55 |
| Aparcamiento Parkcuencia S.A. | 622.801,36 | 272.331,64 |
| Body care SPA & GYM | 18.128,32 | 12.483,67 |
| Casa y Predios | 6.785,01 | 10.845,79 |
| Com.Ecuatoriana del Caucho SA | 97.117,81 | 97.117,81 |
| Ecuanocega S.A. | 1.299.992,69 | 1.184.831,61 |
| Empresa Hotelera Cuenca C.A. | 37.945,09 | 17.089,16 |
| Estacion de Servicio Vazgas S.A. | 3,29 | 2,31 |
| Hotel Colon Internacional C.A. | 223.626,51 | 206.869,60 |
| Importadora Tomebamba S.A. | 2.097.780,47 | 1.964.767,19 |
| Impritsa S.A. | 480.458,97 | 427.132,07 |
| Inmobiliaria Paucarbamba S.A. | 23.938,62 | 21.308,13 |
| Inmobiliaria Vazpredial S.A. | 14.660,51 | 14.660,51 |
| Joyeria Guillermo Vazquez S.A. | 46.062,28 | 46.995,45 |
| Plastiazaray S.A. | 96.358,43 | 25.449,37 |
| Predial Colombia S.A. | 573,80 | 9.218,47 |
| Sanvaz | 80,00 | 80,00 |
| Toyocosta S.A. | 166.259,13 | 149.702,00 |
| Vazcorp S.A. | 0,00 | 559.996,32 |
| Vazpro | 5.420.353,13 | 3.996.910,43 |
| Vazseguros S.A. | 283.516,29 | 224.786,67 |
| Vaaturus Cia. Ltda. | 17.377,99 | 17.377,99 |
| TOTAL INVERSIONES | 10.983.122,25 | 9.288.953,74 |

Inversiones.-

Son valores que la empresa mantiene en invertido en acciones de otras empresas y están valoradas de acuerdo a su VPP

8. **DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2012 | 2011 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Acreeedores Varios | 8.299.886,73 | 6.919.270,06 |
| Preclamos de Accionistas | 5.071.840,82 | 5.744.362,15 |
| | 13.371.727,55 | 12.663.632,21 |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

9. ACREEDORES VARIOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| ACREEDORES VARIOS | | |
| Edificio Alcazar | 3.182.941,01 | 2.202.324,34 |
| Compra de Acciones | 829.251,56 | 829.251,56 |
| Compra Activos Fijo Edificios | 2.067.080,53 | 2.067.080,53 |
| Compra Activos Fijo Terrenos | 482.214,33 | 482.214,33 |
| Para Prestamos | 998.399,30 | 998.399,30 |
| Para Vista Linda | 340.000,00 | 340.000,00 |
| Inmobiliaria Paucarbamba | 400.000,00 | 0,00 |
| TOTAL ACREEDORES COMERCIALES | 8.299.886,73 | 6.919.270,06 |

Acreeedores Varios.-

Son valores por pagar que mantiene la empresa por el giro normal de su actividad.

10. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2012 | 2011 |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Fernando Vazquez | 5.071.840,82 | 5.744.362,15 |
| | <u>5.071.840,82</u> | <u>5.744.362,15</u> |

Préstamos de Accionistas.-

Valores que corresponden a préstamos porción corriente, obtenidos de accionista. Créditos obtenidos sin aval y no generan intereses explícitos a tasas vigentes en el mercado financiero.

11. GASTOS ACUMULADOS

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| | 2012 | 2011 |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Liquidacion IVA | 3.655,39 | 6.603,71 |
| Impuesto a la Renta | 85.533,84 | 94.555,92 |
| Total | 89.189,23 | 101.159,63 |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Impuesto por Pagar.-

Son todos los movimientos del pasivo corriente que tiene la Compañía con el ente de control. La administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

RESULTADOS

12. INGRESOS:

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

| INGRESOS | 2012 | 2011 |
|--|---------------------|---------------------|
| INGRESOS POR ARRIENDOS | 248.425,00 | 241.190,00 |
| INGRESO POR COMISIONES Y ASESORIAS | 758.958,09 | 777.834,88 |
| INGRESOS POR VENTA ACTIVOS FIJOS | 18.877,20 | 211.175,68 |
| INGRESOS POR INTERESES | 50.367,86 | 101.525,92 |
| INGRESOS VARIOS | 3.159,66 | 6.969,22 |
| INGRESOS POR DIVIDENDOS | 0,00 | 592.202,72 |
| INGRESOS POR VVP 2012 EMPRESAS SUBSIDIARIAS | 3.021.412,84 | 2.674.351,26 |
| INGRESOS | 4.101.200,65 | 4.605.249,68 |

Para la determinación de los ingresos.-

La Compañía, adoptó el método del calcular al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Según Nota No. 2.7

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

| GASTOS | 2012 | 2011 |
|---|-------------------|-------------------|
| GASTOS DE ADMINISTRACION | | |
| Telefonos y Comunicaciones | 2.306,07 | 2.303,57 |
| Costo Ventas Vehiculos | 16.832,85 | 155.303,69 |
| Utiles de Oficina | 127,41 | 197,29 |
| Viajes y Movilizacion Deducibles | 32.393,63 | 37.392,24 |
| Gastos de Gestion Deducibles | 12.455,35 | 15.837,14 |
| Impuestos y Contribuc | 69.626,76 | 19.249,83 |
| Seguros | 24.985,39 | 20.717,47 |
| Comisiones | 46.299,98 | 78.328,60 |
| Honorarios y Servicios | 16.775,63 | 1.262,29 |
| Perdida por IVA | 10.166,71 | 24.150,29 |
| Mantenimientos | 135.050,96 | 218.864,53 |
| Fletes | 96,90 | |
| Condominios y Arriendos | 20.791,00 | 7.254,40 |
| Otros Gastos | 1.290,00 | 14.755,86 |
| Depreciaciones | 226.916,74 | 256.057,05 |
| Amortizaciones | 91.782,59 | 91.782,59 |
| TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION | 707.897,57 | 943.456,84 |
| GASTOS NO OPERACIONALES | | |
| Gastos y Comisiones Bcos | 4,00 | 1.255,89 |
| Gastos No Deducibles por Dep. Vehiculos | 27.330,10 | 0,00 |
| Gastos No Deducibles por Gastos de Viajes | 33.943,78 | 0,00 |
| TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES | 61.277,88 | 1.255,89 |
| TOTAL GASTOS | 769.175,45 | 944.712,73 |

Costos y Gastos.-

El tratamiento de los costos y gastos antes de las deducciones legales, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.
Nota No. 2.8

14. CONCILIACION DE LA UTILIDAD

El saldo al 31 de Diciembre incluye:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

| | 2012 | 2011 |
|---|---------------|---------------|
| Utilidad contable antes de Impto Renta y Utilidades | 3.332.025,20 | 3.660.536,97 |
| Participación 15% trabajadores | | |
| Otras rentas exentas | -3.021.412,84 | -3.266.553,98 |
| Utilidad contable antes de Impto Renta y Utilidades | 310.612,37 | 393.982,99 |
| Participación 15% trabajadores | | |
| (+) Gastos No Deducibles Locales | 61.273,88 | |
| (-) Deducción pago trabaj. con discapacidad | | |
| Utilidad Gravable | 371.886,25 | 393.982,99 |
| Base Imponible | 371.886,25 | 393.982,99 |
| Impto a la Renta Causado (1) | 85.533,84 | 94.555,92 |
| (-) Anticipo del IR (pagado) (2) | 85.630,34 | 21.019,24 |
| (+) Saldo del anticipo pendiente de pago | 37.549,73 | 0,00 |
| (-) Ret. Fte. Que le han sido realizadas | 35.183,67 | 37.549,73 |
| (-) Crédito Tributario años anteriores | 0,00 | 0,00 |
| Saldo Impto. A la Renta a Pagar | 2.269,56 | 35.986,95 |

- (1) Con fines de determinar la base imponible para cálculo de IR, la utilidad de los ingresos está constituida por la totalidad de ingresos ordinarios y extraordinarios gravados con el impuesto, menos las devoluciones, descuentos, costos gastos y deducciones, imputables a tales ingresos. Art. 16 LRTI. Ver Nota No.2.12 literal 3.

De conformidad con disposiciones legales, para el año 2012 la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

- (2) Los pagos del Anticipo del Impuesto a la Renta Se contabilizan y constituyen "crédito tributario" para el nuevo ejercicio en favor de la Compañía, por tanto, es deducible del Impuesto a la Renta. Es el anticipo pagado, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y cancelación del impuesto a la renta del año anterior. Ver nota No. 2.12.2

Son susceptibles de revisión declaraciones de impuestos de años 2009 al 2012

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de FERLE S.A., está integrado por 248.443 acciones sociales ordinarias y nominativas, negociables, por un valor de USD \$ 1,00 cada una a un valor nominal unitario (Capital de \$248.443,00).

16. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 10% para formar la reserva legal, hasta que esta sea igual al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Accionistas, que se realiza en el periodo subsiguiente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

17. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico.

18. IMPLEMENTACION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

Superintendencia de Compañías según resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el R.O. No. 498 del 31 de diciembre del 2008, establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, encontrándose ésta compañía en proceso de implementación.

19. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos contingentes con terceros.

20. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmatrimoniales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

21. INFORME TRIBUTARIO

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el S.R.I, la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales. Será responsabilidad de los auditores externos dictaminar la razonabilidad de la información y reportes de esta disposición. La Compañía se encuentra preparando dicha información.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de preparación de este informe (Marzo 26 del 2013), no se han producido eventos económicos, que en opinión de la Gerencia, deban ser revelados.



**ECO. FERNANDO VAZQUEZ A.
GERENTE GENERAL**



**JULIO CASTILLO P.
CONTADOR**