



---

**INMOBILIARIA GUANGALA S. A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2012**

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

**Contenido**

Informe de los Auditores Independientes .....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera .....	3
Estados de Resultado Integral .....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio .....	5
Estados de Flujos de Efectivo .....	6
Notas a los Estados Financieros .....	7

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA GUANGALA S. A.**

### **Introducción**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basado en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.





**AUDITGROUP**

Audidores y Consultores

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### Base para la opinión

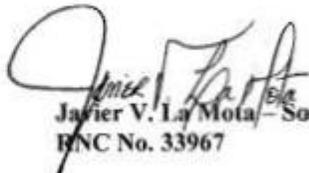
- Al 31 de Diciembre del 2012, La Compañía incluye en la cuenta activos por impuestos corriente, los anticipo de impuestos a la renta del año 2012 y 2011, que no han sido considerados en el estado de resultados de esos años. Si la Compañía hubiera registrado tales anticipos en el estado de resultados, la utilidad neta y la utilidad retenida hubiera disminuido en US\$240,605 y US\$172,953 respectivamente.

#### Opinión

- En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo 4, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INTERNATIONAL  
CONSULTING GROUP

*Audit Group*  
SC - RNAE No. 2-440

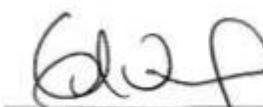
  
Javier V. La Mota - Socio  
RNC No. 33967

31 de Mayo del 2013

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.  
Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>		
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo en caja y bancos <i>(Nota 4)</i>	498,788	661,614	520,431
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	812,299	597,526	498,995
Inventarios <i>(Nota 7)</i>	507,981	290,051	498,256
Seguros pagados por adelantado	2,410	-	-
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 11)</i>	902,266	713,298	399,282
<b>Total activos corrientes</b>	<b>2,723,744</b>	<b>2,262,489</b>	<b>1,916,964</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad y equipos, neto <i>(Nota 8)</i>	1,323,592	1,419,391	1,243,508
Otros activos	48,523	-	-
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>1,372,115</b>	<b>1,419,391</b>	<b>1,243,508</b>
<b>Total activos</b>	<b>4,095,859</b>	<b>3,681,880</b>	<b>3,160,472</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamos <i>(Nota 9)</i>	2,286,608	2,163,998	1,851,134
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 10)</i>	254,021	217,392	249,699
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 11)</i>	291,560	156,735	125,304
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>2,832,189</b>	<b>2,538,125</b>	<b>2,226,137</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos <i>(Nota 9)</i>	8,731	3,899	-
Obligación por beneficios definidos <i>(Nota 12)</i>	150,940	115,806	53,197
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>159,671</b>	<b>119,705</b>	<b>53,197</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>2,991,860</b>	<b>2,657,830</b>	<b>2,279,334</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado <i>(Nota 14)</i>	240,000	240,000	240,000
Reserva legal	4,522	4,522	4,522
Reserva facultativa	77	77	77
Utilidades retenidas <i>(Nota 14):</i>			
Reserva de capital	47,523	47,523	47,523
Ajuste de primera adopción de las NIIF	261,886	261,886	261,886
Utilidades acumuladas	549,991	470,042	327,130
<b>Total patrimonio</b>	<b>1,103,999</b>	<b>1,024,050</b>	<b>881,138</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>4,095,859</b>	<b>3,681,880</b>	<b>3,160,472</b>

  
Sr. Johann Zeller  
Gerente General

  
CPA Christian Vasco  
Contador General

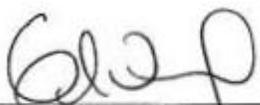
Ver notas adjuntas

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.  
Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	<b>(Reexpresado Nota 3)</b>	
Ventas netas	27,748,957	38,613,799
Costo de ventas	<b>(26,441,668)</b>	<b>(36,075,652)</b>
Utilidad bruta	1,307,289	2,538,147
Gastos de ventas y administración <i>(Nota 15)</i>	<b>(1,028,013)</b>	<b>(2,167,510)</b>
Costos financieros	<b>(179,033)</b>	<b>(170,554)</b>
Utilidad antes de impuesto a la renta	100,243	200,083
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 11)</i>	<b>(77,464)</b>	<b>(57,169)</b>
Utilidad neta del año	<b>22,779</b>	<b>142,914</b>
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	<b>22,779</b>	<b>142,914</b>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Johann Zeller  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*

  
\_\_\_\_\_  
CPA Christian Vasco  
Contador General

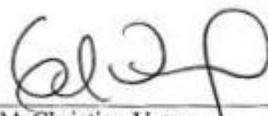
INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva Capital	Utilidades Retenidas		Total
					Ajustes de Primera Adopción de NIIF	Utilidades Acumuladas	
Saldos al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	240,000	4,522	77	47,523	261,886	327,130	881,13
Otros	-	-	-	-	-	(2)	(
Utilidad neta del año, 2011	-	-	-	-	-	142,914	142,91
Saldos al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	240,000	4,522	77	47,523	261,886	470,042	1,024,05
Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	57,170	57,17
Utilidad neta del año, 2012	-	-	-	-	-	22,779	22,77
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	240,000	4,522	77	47,523	261,886	549,991	1,103,91

  
 Sr. Johann Zeller  
 Gerente General

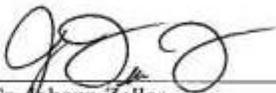
Ver notas adjuntas

  
 CPA Christian Vasco  
 Contador General

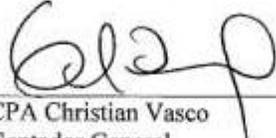
# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i> <b>(Reexpresado Nota 3)</b>	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	27,546,506	38,511,336
Pagado a proveedores y empleados	(27,531,754)	(38,187,511)
Efectivo generado por las operaciones	14,752	323,825
Intereses pagados	(179,033)	(170,554)
Impuesto a la renta	(77,464)	(57,169)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>(241,745)</b>	<b>96,102</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Compras de propiedad y equipos	-	(271,682)
Aumento en otros activos	(48,523)	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(48,523)</b>	<b>(271,682)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación:</b>		
Aumento en préstamos	127,442	316,763
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiación</b>	<b>127,442</b>	<b>316,763</b>
Aumento (disminución) neta en efectivo en caja y bancos	(162,826)	141,183
Efectivo en caja y bancos al principio del año	661,614	520,431
Efectivo en caja y bancos al final del año <i>(Nota 4)</i>	498,788	661,614
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	22,779	142,914
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión de beneficios definidos	35,134	62,609
Depreciación de propiedad y equipos	95,799	95,799
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(214,773)	(98,531)
(Aumento) disminución en inventarios	(217,930)	208,205
Aumento en activos por impuestos corrientes	(131,798)	(314,016)
Aumento en seguros pagados por adelantado	(2,410)	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	36,629	(32,309)
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	134,825	31,431
<b>Flujo neto de efectivo usado por actividades de operación</b>	<b>(241,745)</b>	<b>96,102</b>

  
 Sr. Johann Zeller  
 Gerente General

*Ver notas adjuntas*

  
 CPA Christian Vasco  
 Contador General

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

#### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra y comercialización de cacao para el mercado local y de importación

La Compañía es una compañía limitada, constituida el 8 de Diciembre de 1981 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

La estructura accionaria de la Compañía al 31 de Diciembre del 2012 estuvo conformada principalmente por AKITA S. A con el 99.58% de la participación accionaria.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrolla sus actividades es en la provincia del Guayas, Av. Juan Tanga marengo Km. 3 ½ Prosperina 181 N-O s/n y Séptimo Pasaje 37A.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantenía 56 y 53 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionista para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2012	4.2%
2011	5.4%
2010	3.3%

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

##### **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2012 año de adopción de las NIIF.

##### **Base de Medición**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

##### **Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

##### **Instrumentos Financieros**

###### *Activos Financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

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. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Instrumentos Financieros (continuación)

###### *Activos Financieros (continuación)*

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja y depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por ventas de inventarios, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

###### *Pasivos Financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya 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 pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

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

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Préstamos por fondos recibidos de bancos locales, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### **Instrumentos Financieros (continuación)**

###### *Instrumentos de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

##### **Propiedad y Equipos**

Los elementos de propiedad y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurrir.

Posteriormente del reconocimiento inicial las maquinarias y equipos e instalaciones, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

Posteriormente del reconocimiento inicial, la propiedad y equipos están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como "costo atribuido", de acuerdo con las disposiciones incluidas en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF". El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

El costo o el valor revaluado de propiedad y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### **Propiedad y Equipos (continuación)**

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

##### **Deterioro de Activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

##### **Impuesto a la Renta Corriente y Diferido**

El gasto por impuesto a la renta está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

##### *Impuesto a la Renta Corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 23% para el año 2012 y de un 24% para el año 2011, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

###### *Impuesto a la Renta Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferido es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

##### Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

###### *Jubilación Patronal – Beneficio Post Empleo*

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)**

###### *Bonificación por Desahucio – Beneficios por Terminación*

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

De acuerdo con el código de trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y los costos del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

###### *Beneficios a Empleados a Corto Plazo*

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

###### *Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación*

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

##### **Reserva Legal y Facultativa**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### **Reserva de Capital**

Representa los efectos de haber aplicado el esquema de dolarización en Marzo del 2000.

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los socios en caso de liquidación.

##### **Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF**

Esta cuenta ha sido creada por instrucciones de la Superintendencia de Compañía, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, a la fecha de transición (1 de Enero del 2011).

De acuerdo a Resolución No. SC.ICLCPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de Septiembre de 2011, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o disuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

##### **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

##### **Costos y Gastos**

El costo de venta se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

##### Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

##### Provisiones

Una provisión es reconocida 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.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

##### *Vida Útil y Valor Residual de Propiedad y Equipos*

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedad y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Instalaciones	20	20
Muebles y enseres	10	10
Maquinarias y equipos	10	12
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	8

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Estimaciones Contables (continuación)

###### *Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

###### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación*

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	%	%
Tasa de descuento	7	7
Tasa esperada del incremento salarial	3	3
Tasa de incremento de pensiones	2.50	2.50
Tasa de rotación (promedio)	8.90	8.90
Vida laboral promedio remanente (2012 y 2011: 5.5 años)		
Tabla de mortalidad e invalidez (2012 y 2011: TM IEISS 2002)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Estimaciones Contables (continuación)

###### *Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

##### Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales con planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no ha habido otros resultados integrales.

##### Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

##### Normas Nuevas Emitidas pero aún no están en Vigencia

Las Normas emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia son como sigue:

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de Enero 2013
NIC 27	Estados financieros consolidados y separados	1 de Enero 2013
NIIF 10 (enmendada en el 2011)	Estados financieros consolidados	1 de Enero 2013
NIIF 11 (enmendada en el 2011)	Acuerdos conjuntos	1 de Enero 2013
NIIF 12 (enmendada en el 2011)	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de Enero 2013
NIIF 13 (enmendada en el 2011)	Mediación del valor razonable	1 de Enero 2013

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Conforme a la NIC 1, Transición a la NIIF, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo a NIIF son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de Diciembre del 2012, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, preparado de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012. Esto ha requerido la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2011, preparado de acuerdo a las NIIF en vigencia al 31 de Diciembre del 2012.

La Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de Enero del 2012, en cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre de 2008.

Hasta el periodo contable terminado el 31 de Diciembre del 2011 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los mismos que difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La conciliación entre el estado de situación financiera bajo las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 es como sigue:

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

Ref.	1 de Enero del 2011 Según NEC	Reclasi- ficación	Ajustes	1 de Enero del 2011 Según NIIF
	<i>(US Dólares)</i>			
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
	520,431	-	-	520,431
	512,296	-	(13,301)	498,995
(a)	498,256	-	-	498,256
	399,282	-	-	399,282
	<u>1,930,265</u>	-	<u>(13,301)</u>	<u>1,916,964</u>
<b>Activos no corrientes:</b>				
	915,124	-	328,384	1,243,508
(b)	<u>915,124</u>	-	<u>328,384</u>	<u>1,243,508</u>
	<u>2,845,389</u>	-	<u>315,083</u>	<u>3,160,472</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
	1,851,134	-	-	1,851,134
	249,699	-	-	249,699
	125,304	-	-	125,304
	<u>2,226,137</u>	-	-	<u>2,226,137</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
	-	-	53,197	53,197
(c)	<u>-</u>	-	<u>53,197</u>	<u>53,197</u>
	<u>2,226,137</u>	-	<u>53,197</u>	<u>2,279,334</u>
<b>Patrimonio:</b>				
	240,000	-	-	240,000
	4,522	-	-	4,522
	77	-	-	77
<b>Utilidades retenidas:</b>				
	47,523	-	-	47,523
	-	-	261,886	261,886
	327,130	-	-	327,130
	<u>619,252</u>	-	<u>261,886</u>	<u>881,138</u>
	<u>2,845,389</u>	-	<u>315,083</u>	<u>3,160,472</u>

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

Ref.	31 de Diciembre del 2011	Reclasi- ficación	Ajustes	31 de Diciembre	
	Según NEC			Según NIIF	
<i>(US Dólares)</i>					
<b>Activos</b>					
<b>Activos corrientes:</b>					
	Efectivo en caja y bancos	661,614	-	-	661,614
	Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	597,526	-	-	597,526
	Inventarios	290,051	-	-	290,051
	Activos por impuestos corrientes	713,298	-	-	713,298
	<b>Total activos corrientes</b>	<b>2,262,489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,262,489</b>
<b>Activos no corrientes:</b>					
	Propiedad y equipos, neto	(b) 1,003,008	-	416,383	1,419,391
	<b>Total activos no corrientes</b>	<b>1,003,008</b>	<b>-</b>	<b>416,383</b>	<b>1,419,391</b>
	<b>Total activos</b>	<b>3,265,497</b>	<b>-</b>	<b>416,383</b>	<b>3,681,880</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>					
<b>Pasivos corrientes:</b>					
	Préstamos	2,163,998	-	-	2,163,998
	Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	217,392	-	-	217,392
	Pasivos por impuestos corrientes	156,735	-	-	156,735
	<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>2,538,125</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,538,125</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>					
	Préstamos	3,899	-	-	3,899
	Obligación por beneficios definidos	115,806	-	-	115,806
	<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>119,705</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119,705</b>
	<b>Total pasivos</b>	<b>2,657,830</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,657,830</b>
<b>Patrimonio:</b>					
	Capital pagado	240,000	-	-	240,000
	Reserva legal	4,522	-	-	4,522
	Reserva facultativa	77	-	-	77
	Utilidades retenidas:				
	Reserva de capital	47,523	-	-	47,523
	Ajuste de primera adopción de NIIF	(a)(b)(c) -	-	261,886	261,886
	Utilidades acumuladas	(a)(b)(c) 315,545	-	154,497	470,042
	<b>Total patrimonio</b>	<b>607,667</b>	<b>-</b>	<b>416,383</b>	<b>1,024,050</b>
	<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>3,265,497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,681,880</b>

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)**

Ref.	31 de Diciembre del 2011	Reclasificación	Ajustes	31 de Diciembre del 2011
	Según NEC			Según NIIF
	<i>(US Dólares)</i>			
Ventas netas	38,613,799	-	-	38,613,799
Costo de ventas	(36,075,652)	-	-	(36,075,652)
Utilidad bruta	2,538,147	-	-	2,538,147
Gastos de venta y administración	(2,406,284)	(19,779)	87,999	(2,338,064)
Costos financieros				
Utilidad antes de impuesto a la renta	131,863	(19,779)	87,999	200,083
Provisión para participación de trabajadores	(19,779)	19,779	-	-
Impuesto a la renta	(57,169)	-	-	(57,169)
Utilidad neta del año	54,915	-	87,999	142,914
Total resultado integral del año	54,915	-	87,999	142,914

**Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011**

Ref.	Periodo de Transición año 2011	
	1 de Enero	31 de Diciembre
	<i>(US Dólares)</i>	
Patrimonio de acuerdo a NEC	619,252	607,667
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Bajas de cupones de la CORPEI	(a) (13,301)	-
Costo atribuido de propiedad y equipos	(b) 328,384	328,384
Incremento de la obligación por beneficios definidos	(c) (53,197)	-
Reversión de la depreciación	-	87,999
Total ajustes	261,886	416,383
Patrimonio de acuerdo a NIIF	881,138	1,024,050

La conciliación del patrimonio al 1 de Enero del 2011 fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 29 de Noviembre del 2011 y será ratificada por la Junta General de Accionistas, cuando apruebe los estados financieros del 2012 bajo NIIF.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)**

*Notas a la Conciliación del Estado de Situación Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 y Resultado Integral al 31 de Diciembre del 2011.*

##### *a) Bajas de Cupones de la CORPEI*

La Compañía mantuvo registrado cupones de la CORPEI, que estaban totalmente deteriorados, los mismos que no representan ningún beneficio económico futuro que sean atribuido al mismo y fluyan a la Compañía. Esta situación originó la disminución de Otras cuentas por cobrar y utilidades retenidas en US\$13,301 al 1 de Enero del 2011.

##### *b) Costo atribuido de Propiedad y Equipos*

La política contable adoptada por la Compañía en la fecha de transición a las NIIF en relación a las exenciones permitidas para la valorización de terreno, se han valorado por su valor razonable, como es el costo atribuido a esa fecha utilizando como base el avalúo de un perito independiente. Los efectos de este cambio originó un aumento en los saldos de propiedad y equipos por US\$ 328,384 al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

##### *c) Incremento de la Obligación por Beneficios Definidos*

Las provisiones para jubilación patronal y desahucio no estaban reconocidas en una porción del valor actual de la reserva matemática. Las NIIF requieren el reconocimiento de estas provisiones por el monto total del valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente. Los efectos de este cambio fueron un aumento en el saldo de obligaciones de beneficios definidos y una disminución en utilidades retenidas por US\$53,197 al 1 de Enero del 2011.

#### **Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011:**

En adición a las diferencias descritas en el párrafo anterior, no existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según las NEC.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 4. Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<b>(Reexpresado Nota 3)</b>		
Caja	500	512	500
Bancos	498,288	661,102	519,931
	<b>498,788</b>	<b>661,614</b>	<b>520,431</b>

#### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<b>(Reexpresado Nota 3)</b>		
Deudores comerciales:			
Clientes	786,253	583,802	481,339
Otras cuentas por cobrar:			
Empleados	9,705	9,540	3,467
Otras	16,341	4,184	14,189
Total	<b>812,299</b>	<b>597,526</b>	<b>498,995</b>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de inventarios, con plazo de 60 días y sin interés.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre estos saldos ni tiene el derecho legal de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<b>(Reexpresado Nota 3)</b>		
Por vencer	786,253	583,802	481,339
	<b>786,253</b>	<b>583,802</b>	<b>481,339</b>

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Partes Relacionadas

##### Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía INMOBILIARIA GUANGALA S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 en transacciones no habituales y/o relevantes.

#### 7. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	(Reexpresado Nota 3)		
Productos terminados, cacao	950,118	290,051	498,256
	<b>950,118</b>	<b>290,051</b>	<b>498,256</b>

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, no existen inventarios asignados en garantías.

#### 8. Propiedad y Equipos

Los movimientos de propiedad y equipos fueron como sigue:

	Instalaciones	Máquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Vehículo	Total Coste	Depreciación Acumulada	Total
	<i>(US Dólares)</i>							
Costo o valoración:								
Saldo al 1 de Enero del 2011 (Reexpresado Nota 3)	896,078	219,689	5,172	21,854	100,715	1,243,508	-	1,243,508
Adiciones	-	211,682	-	-	60,000	271,682	(95,799)	175,883
Saldo al 31 de Diciembre del 2011 (Reexpresado Nota 3)	896,078	431,371	5,172	21,854	160,715	1,515,190	(95,799)	1,419,391
Adiciones	-	-	-	-	-	-	(95,799)	(95,799)
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	896,078	431,421	5,172	21,854	160,715	1,515,190	(191,598)	1,323,592

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**9. Préstamos**

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre 2012</b>	<b>2011</b>	<b>1 de Enero 2011</b>
	<i>(US Dólares)</i>		
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>		
Garantizados al costo amortizado			
Préstamos bancarios	<b>2,295,339</b>	2,167,897	1,851,134
Total	<b>2,295,339</b>	2,167,897	1,851,134

Al 31 de Diciembre un resumen de los acuerdos de los préstamos:

	<b>31 de Diciembre 2012</b>	<b>2011</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>	
Banco:		
Préstamo sobre firma, para capital de trabajo con vencimientos mensuales hasta Octubre del 2013 e interés del 8.50% al 9.976% (8.50% al 9.72% en el 2011)	<b>2,280,475</b>	2,159,704
Banco:		
Préstamo prendario, para capital de trabajo con vencimientos mensuales hasta Febrero del 2015 e interés del 10.07% (9.22% en el 2011)	<b>14,864</b>	8,193
	<b>2,295,339</b>	2,167,897
Porción corriente	<b>(2,286,608)</b>	(2,163,998)
	<b>8,731</b>	3,899

Al 31 de Diciembre del 2012, estos préstamos se encuentran garantizados por bienes de una Compañía relacionada.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. Préstamos (continuación)

Los vencimientos de los préstamos, son como sigue:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	<b>(Reexpresado Nota 3)</b>	
2014	7,423	3,889
2015	1,308	-
	<u>8,731</u>	<u>3,899</u>

#### 10. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre		1 de Enero
	2012	2011	2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<b>(Reexpresado Nota 3)</b>		
Proveedores	168,300	162,075	190,637
Beneficios sociales	20,932	14,922	21,327
Participación de trabajadores	17,690	19,779	17,621
Otras	47,099	20,616	20,114
	<u>254,021</u>	<u>217,392</u>	<u>249,699</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios con vencimientos de 90 días y sin interés.

#### 11. Impuestos

##### Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	(Reexpresado Nota 3)		
Activos por impuestos corrientes:			
Retenciones en la fuente	413,773	272,915	55,559
Impuesto al valor agregado	488,493	440,383	343,723
	<u>902,266</u>	<u>713,298</u>	<u>399,282</u>
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la renta por pagar	77,464	57,651	43,670
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	516	110	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	79,485	98,974	81,634
Otros	134,095		
	<u>291,560</u>	<u>156,735</u>	<u>125,304</u>

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	57,169	43,670
Provisión con cargo a resultados	77,464	57,169
Pagos	<u>(57,169)</u>	<u>(43,670)</u>
Saldo al final del año	<u>77,464</u>	<u>57,169</u>

**Impuesto a la Renta**

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	(Reexpresado Nota 3)	
Gasto del impuesto corriente	77,464	57,169
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	<u>77,464</u>	<u>57,169</u>

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 11. Impuestos (continuación)

##### Impuesto a la Renta (continuación)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	(Reexpresado Nota 3)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	100,243	112,083
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	236,555	126,119
Utilidad gravable	336,798	238,202
Tasa de impuesto	23%	24%
Impuesto a la renta	77,464	57,169
Impuesto a la renta mínimo	240,605	172,953
Impuesto a la renta causado	240,605	172,953

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 23% (24% en el 2011). En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 13% (14% en el 2011) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 23% (24% en el 2011) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 11. Impuestos (continuación)

##### Impuesto a la Renta (continuación)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

##### Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos, hasta por un monto de US\$35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

- Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% la adquisición de vehículos híbridos o eléctricos cuya base imponible sea de hasta US\$35,000.

- Impuestos Ambientales

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehículos (IACV), que grava el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre, a excepción de aquellos vehículos destinados al transporte público y los directamente relacionados con la actividad o comercial.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 11. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

###### Impuestos a la Salida de Divisas (ISD)

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación de este impuesto en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

##### Saldo del Impuesto a la Renta Diferido

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	1 de Enero del 2010	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2011	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2012
Activo por impuesto diferido:					
Bajas de los cupones de la CORPEI	3,192	(3,192)	-	-	-
Incremento de la obligación de beneficios definidos	11,703	-	11,703	-	11,703
	14,895	(3,192)	11,703	-	11,703

De acuerdo a la circular No.NAC-DGECCG12-00009 del Servicios de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No.718 de Junio del 2012 establece que los gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente. La Compañía al 31 de Diciembre del 2012, no reversó este impuesto.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**11. Impuestos (continuación)**

**Tasa Efectiva**

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	100,243	112,083
Impuesto a la renta corriente	240,605	172,954
Tasa efectiva de impuesto	2.400%	1.543%

**12. Obligación por Beneficios Definidos**

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2012	2011	1 de Enero 2011
	<i>(US Dólares)</i>		
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	126,043	95,036	44,581
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	24,897	20,769	8,616
	<b>150,940</b>	<b>115,805</b>	<b>53,197</b>

*Jubilación Patronal – Beneficio Post Empleo*

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>	
Saldo al principio del año	95,036	44,581
Costo de los servicios del periodo corriente	31,007	3,891
Costo financiero	-	3,121
Pérdida actuarial	-	43,443
Saldo al fin del año	<b>126,043</b>	<b>95,036</b>

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 12. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

##### *Bonificación por Desahucio – Beneficio por Terminación*

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>	
Saldo al principio del año	20,769	8,616
Costo de los servicios del periodo corriente	4,128	3,146
Costo financiero	-	603
Pérdida actuarial	-	8,404
Saldo al fin del año	<u>24,897</u>	<u>20,769</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de Diciembre del 2012, 2011 y al 1 de Enero del 2011 por un actuario independiente.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos fueron los siguientes:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
	<i>(Reexpresado Nota 3)</i>	
Costo actual del servicio	26,879	7,127
Costo financiero	-	3,724
Reversión de reservas	-	51,757
	<u>26,879</u>	<u>62,608</u>

#### 13. Instrumentos Financieros

##### Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores del exterior y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Instrumentos Financieros (continuación)

##### Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

###### *Riesgo de Mercado*

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

###### *a) Riesgo de Tasa de Interés*

Al 31 de Diciembre del 2012, la Compañía no mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

###### *b) Riesgo de Tipo de Cambio*

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

###### *Riesgo de Crédito*

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

## INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Riesgo de Liquidez*

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

#### 14. Patrimonio

##### *Capital Pagado*

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el capital pagado consiste en 6.000.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.04.

##### *Utilidades Retenidas*

Al 1 de Enero del 2011, se reconocieron ajustes en utilidades retenidas de US\$261,886, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF.

#### 15. Gastos de Venta y Administración

Los gastos de venta y administración consisten de lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
	<b>(Reexpresado Nota 3)</b>	
Sueldos	107,037	219,051
Beneficios sociales e indemnizaciones	39,031	84,722
Honorarios profesionales	62,599	43,238
Mantenimiento y reparación	71,560	102,260
Combustible	-	64,532
Transporte	9,919	120,033
Jubilación patronal y desahucio	-	62,609
Depreciación	90,904	100,264
Impuestos y contribución	485,219	43,120
Servicios básicos	79,914	32,262
Otros	81,830	1,295,419
	<u>1,028,013</u>	<u>2,167,510</u>

INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**18. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de Mayo del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---