

1. Descripción del negocio

La Compañía fue constituida en Septiembre 25 de 1965, con el nombre de. Su actividad principal es el arrendamiento de inmuebles, sean estos de propiedad unitaria u horizontal.

b) Situación Actual País

En 2011 retornó el fantasma del estancamiento de la economía globalizada originada por la crisis internacional con origen en Europa, y amenaza con propagarse al resto del mundo, afectando a Ecuador y América Latina con la caída de precios de nuestras materias primas de exportación.

La más reciente previsión oficial de crecimiento económico en el 2012 es del 4,8% que implica una desaceleración de 3 puntos porcentuales frente al crecimiento del 7,8% en el 2011. Se mantuvo la estrategia de crecimiento en base a la inversión pública, el crecimiento más notable fue el de la construcción con un 12% frente el 6% del año anterior, el crecimiento del sector de la manufactura se estima en un 5%, el sector agrícola tuvo un mal año y decrece en un 4% y el sector pesquero creció en un 10 %, la producción petrolera tuvo un crecimiento menor al 1% y la producción de derivados se disminuyó significativamente por las reparaciones y mantenimientos en la refinería de Esmeraldas.

El crudo ecuatoriano promedió \$ 98 por barril en el año 2012, según cifras provisionales, similares al 2011, la estabilidad del precio del petróleo mantuvo saludable la situación fiscal, pero no permitió el aumento del gasto como en el 2011, originando una caída de 3 puntos porcentuales en el crecimiento económico del País (PIB 2012 4,8%, PIB 2011 7,8%).

El Presupuesto del Estado del 2011 se aprobó con gastos de \$ 23,959 millones equivalentes a 38,6% del PIB que luego de codificado y ajustado es de \$ 26,651 millones con un incremento del Gasto del 11%.

La banca privada ha tenido un excelente año 2012. A diciembre los depósitos crecieron 17,37% en relación al 2011, siendo los de mayor crecimiento los depósitos monetarios, con un 21,88%, las tasas de interés han permanecido estables durante el 2012.

Durante el año 2011, mediante disposiciones agregadas a la Ley de Control de Poder de Mercado, se prohibió a los bancos, e incluso a los grupos económicos que incluyen instituciones financieras, tener activos distintos a la actividad financiera.

Para el 2013 se crean y se amplían nuevos impuestos principalmente para el sector financiero y de exportación.

La Inflación cerró en el 2012 en 5,4%; el promedio anual fue de 4,5%, la previsión para el 2013 es del 5,1%.

I. Políticas contables significativas

Estado de Cumplimiento – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Cambios en las políticas contables y su efecto – Los ajustes registrados a la fecha de transición a NIIF han sido llevados al Patrimonio Neto de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1.

Juicios y estimaciones contables – En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado los juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones. Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación, valor residual y vida útil de los activos fijos, la provisión para jubilación patronal y la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012.

Efectivo y equivalentes de efectivo – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente se valorizan a su costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultado integral.

Inventarios:

Los inventarios están registrados al costo el que no excede al valor de mercado. El costo de los inventarios se determina por el método promedio, excepto por los inventarios en tránsito que se contabilizan al costo específico de la factura más los gastos de importación incurrido a la fecha del balance.

- Medición en el momento del reconocimiento 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 del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- Medición posterior al reconocimiento inicial - Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y valor residual son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El 1 de enero del 2012, la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

Item	Vida útil (en años)
Edificio	5
Instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos y otros	20

- Retiro o venta de propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Préstamos – Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los préstamos se miden a su costo amortizado en base al método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar – Las cuentas por pagar comerciales y las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones – Las provisiones se reconocen cuando: a) existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasados, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación, y, c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de ganancias y pérdidas.

Beneficios a empleados

- ***Beneficios definidos:*** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

- **Participación a trabajadores:** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades gravables de acuerdo con disposiciones legales.

Impuestos - El impuesto a la renta por pagar (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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa vigente de acuerdo con disposiciones legales.

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconozca 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.

Reconocimiento de ingresos - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de productos de plásticos y son reconocidos cuando: i) la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo ii) el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y, iii) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y gastos – Son registrados 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 periodo más cercano en el que se conocen.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establecen en la NIIF 1.

Conciliación del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2012

	Diciembre 31, 2012
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1,102,171
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>1,102,171</u>

2. Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Reserva facultativa

Registra el aumento por la emisión de nuevas acciones aprobadas por el directorio y la disminución para absorber pérdidas por su capitalización.

Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 24% (25% para 2010) sobre la base imponible. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

Ingresos

Son reconocidos al momento de la transferencia de dominio del bien o la prestación de servicios.

Costos y gastos

Son registrados sobre la base del devengo, es decir, en el momento que ocurran, haya o no movimiento de dinero como consecuencia del reconocimiento del derecho u obligación cierta, vencimiento de plazos, condiciones contractuales, cumplimiento de disposiciones legales o prácticas comerciales de general aceptación.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Cientes	-	-
Compañías relacionadas	-	240,781
Retenciones en la fuente	5,371	7,646
Impuesto al valor agregado	3,806	874
	9,177	249,301

Retenciones en la fuente representa crédito tributario por impuesto a la renta del año 2012 y de años anteriores, no compensados.

Impuesto al valor agregado representa crédito tributario por compras de bienes y servicios del año 2012.

4. Propiedades y equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2012, son como sigue:

	Terrenos	Edificios	Otros	Subtotal costo	Depreciación acumulada	Total
	<i>(US Dólares)</i>					
Saldo 31 dic. 2010	981,532	458,762	231,294	1,671,588	(103,345)	1,568,243
Adiciones	25,000	145,500	95,000	265,500	(64,258)	201,242
Ventas/bajas						
Saldo 31 dic. 2011	1,006,532	604,262	326,294	1,941,088	(167,603)	1,773,485
Adiciones			49,098	49,098	(14,938)	(30,180)
Ventas/bajas						
Saldo 31 dic. 2012	1,006,532	604,262	375,392	1,990,186	(182,541)	1,807,645

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Accionistas

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar a largo plazo consisten de los siguiente

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Obligaciones a largo plazo	1,260,238	1,254,196
	<u>1,260,238</u>	<u>1,254,196</u>

6. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2012 el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$1.00

7. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa impositiva del 23% (24% para 2011) sobre las utilidades gravables, en caso de que la Compañía reinvierta las utilidades mediante la compra de maquinaria y equipos nuevos, la tasa sobre el valor reinvertido y capitalizado será del 15%.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2012	2011
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	14,140	3,130
(-) 15% participación de trabajadores	(2,121)	(470)
(-) Amortización pérdida	-	-
Utilidad (pérdida) gravable	<u>12,029</u>	<u>2,661</u>
23% (24% para 2010) impuesto a la renta	-	(639)
(-) Anticipo impuesto renta 2010	<u>(12,314)</u>	<u>(10,217)</u>
Saldo del impuesto mínimo con cargo a resultados	<u>295</u>	<u>-</u>

De acuerdo con el art. 41, de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del 2009 las sociedades deben calcular un anticipo para el siguiente ejercicio impositivo (2010) conforme la suma matemática de los siguientes rubros:

Notas a los estados financieros (continuación)

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables efecto del impuesto a la renta.

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

8. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y 23 de marzo de 2013, no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.