

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda. fue constituida el 28 de noviembre de 1980, en la Notaria Decima del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. RL-8510 el 31 de diciembre de 1980.

La Compañía tiene por objeto principal el negocio de la compraventa y arrendamiento de bienes raíces, pero podrá realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la Ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Machala 1004 y Hurtado, Guayas, Guayaquil.

Los estados financieros de Inmobiliaria Marsella Cia. Ltda. para el período terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de abril de 2013.

2. Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la Información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

Notas a los estados financieros (continuación)

3. Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios que se miden al costo revaluado, y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

| | <u>Tasas de Depreciación</u> |
|------------------------|----------------------------------|
| Maquinarias equipos | 10% |
| Vehículos | 20% |
| Equipos de computación | 33.33% |
| Equipos de oficina | 10% |
| Edificios | <u>Varios %</u> |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(i) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Son cuentas por cobrar generados por la propia empresa, que son clasificados como activos financieros, y son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio.

Los activos financieros a vencimiento se valoran a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

(ii) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(e) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

Notas a los estados financieros (continuación)

(f) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(g) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendientes de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(h) Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC-23.

(i) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ **Obligaciones con bancos e instituciones financieras**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(j) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

Notas a los estados financieros (continuación)

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal 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 la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(k) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

(i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.

(ii) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(l) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(m) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(n) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por arrendamientos: Corresponde los arriendos de bienes inmuebles que maneja a su nombre.

(o) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el período contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(p) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(q) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúa expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

Notas a los estados financieros (continuación)

preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para los períodos finalizados al 31 de diciembre de 2012 y con posterioridad, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de diciembre de 2011 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según se describe en la Nota 3 (Resumen de políticas contables significativas).

Como parte de la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura fue preparado al 1 de enero de 2011.

Esta nota explica los principales ajustes realizados por la Compañía para reexpresar el estado de situación financiera al 1 de enero de 2011 y los estados financieros anteriormente publicados al 31 de diciembre de 2011, y por el ejercicio finalizado en esa fecha, todos ellos preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Activos | | |
| Activos no corrientes | 1.234.567 | 1.123.456 |
| Activos corrientes | 2.345.678 | 2.234.567 |
| Total Activos | 3.580.245 | 3.358.023 |
| Pasivos | | |
| Pasivos no corrientes | 1.234.567 | 1.123.456 |
| Pasivos corrientes | 2.345.678 | 2.234.567 |
| Total Pasivos | 3.580.245 | 3.358.023 |
| Equidad | | |
| Capital suscrito | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserva de depreciación | 100.000 | 100.000 |
| Reserva de depreciación acumulada | 200.000 | 200.000 |
| Reserva de depreciación | 300.000 | 300.000 |
| Reserva de depreciación | 400.000 | 400.000 |
| Total Equidad | 3.580.245 | 3.358.023 |

Notas a los estados financieros (continuación)

5.1 Reconciliación del estado de situación financiera-

- (a) La reconciliación entre el estado de situación financiera bajo los principios y prácticas contables de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF al 1 de enero de 2011 (fecha de transición a NIIF) se detalla a continuación:

| | Saldos al 01-Ene-2011 PCGA Ecuador (*) | Ajustes | Saldos al 01-Ene-2011 NIIF |
|--|---|----------|----------------------------------|
| Activos | | | |
| Activo corriente: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5,419 | - | 5,419 |
| Cuentas y documentos por cobrar comerciales | - | - | - |
| Otras cuentas por cobrar | 38,862 | - | 38,862 |
| Impuestos por cobrar | 18,642 | - | 18,642 |
| Gastos pagados por anticipado | 2,346 | - | 2,346 |
| Total activo corriente | 65,269 | - | 65,269 |
| Activo no corriente: | | | |
| Propiedad, planta y equipos, neto | 3,696,588 | - | 3,696,588 |
| Total activo no corriente | 3,696,588 | - | 3,696,588 |
| Total activos | 3,761,857 | - | 3,761,857 |
| Pasivo y patrimonio neto | | | |
| Pasivo corriente: | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 20,548 | - | 20,548 |
| Cuentas por pagar relacionadas | 62,342 | - | 62,342 |
| Pasivos acumulados | 18,047 | - | 18,047 |
| Impuestos por pagar | 24,959 | - | 24,959 |
| Total pasivo corriente | 125,896 | - | 125,896 |
| Pasivo no corriente: | | | |
| Obligaciones financieras a largo plazo | 70,000 | - | 70,000 |
| Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio | 18,660 | - | 18,660 |
| Total pasivo no corriente | 88,660 | - | 88,660 |
| Total pasivos | 214,556 | - | 214,556 |

Notas a los estados financieros (continuación)

| | Saldos al 01-Ene-2011 PCGA Ecuador (*) | Ajustos | Saldos al 01-Ene-2011 NIIF |
|---------------------------------------|---|----------|----------------------------------|
| Patrimonio neto: | | | |
| Capital social | 400 | - | 400 |
| Reservas | 3,477,632 | - | 3,477,632 |
| Utilidades acumuladas | 100 | - | 100 |
| Utilidad del ejercicio | 69,169 | - | 69,169 |
| Total patrimonio neto | 3,547,301 | - | 3,547,301 |
| Total pasivo y patrimonio neto | 3,761,857 | - | 3,761,857 |

(b) A continuación se presenta el efecto de los ajustes descritos anteriormente en los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2011:

| | Saldos al 31-Dic-2011 PCGA Ecuador (*) | Ajustos | Saldos al 31-Dic-2011 NIIF |
|--|---|------------------|----------------------------------|
| Activos | | | |
| Activo corriente: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3,483 | - | 3,483 |
| Cuentas y documentos por cobrar comerciales | - | - | - |
| Otras cuentas por cobrar | - | - | - |
| Impuestos por cobrar | 30,272 | - | 30,272 |
| Gastos pagados por anticipado | - | - | - |
| Total activo corriente | 33,755 | - | 33,755 |
| Activo no corriente: | | | |
| Propiedad, planta y equipos, neto | 3,825,884 | 5,027,234 | 8,853,118 |
| Total activo no corriente | 3,825,884 | 5,027,234 | 8,853,118 |
| Total activos | 3,859,639 | 5,027,234 | 8,886,873 |
| Pasivo y patrimonio neto | | | |
| Pasivo corriente: | | | |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 17,028 | - | 17,028 |
| Cuentas por pagar relacionadas | 62,342 | - | 62,342 |

(*) Cifras auditadas bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC)

Notas a los estados financieros (continuación)

| | Saldos al 31-Dic-2011 PCGA Ecuador (*) | | Ajustes | Saldos al 31-Dic-2011 NIIF | |
|---|---|----------|------------------|----------------------------------|--|
| Pasivos acumulados | 20,018 | - | - | 20,018 | |
| Impuestos por pagar | 25,791 | - | - | 25,791 | |
| Total pasivo corriente | 125,179 | - | - | 125,179 | |
| Pasivo no corriente: | | | | | |
| Obligaciones financieras a largo plazo | 75,000 | - | - | 75,000 | |
| Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio | 25,805 | - | - | 25,805 | |
| Total pasivo no corriente | 100,805 | - | - | 100,805 | |
| Total pasivos | 225,984 | - | - | 225,984 | |
| Patrimonio neto: | | | | | |
| Capital social | 10,000 | - | - | 10,000 | |
| Reservas: | | | | | |
| Utilidades acumuladas | 100 | - | 5,027,234 | 5,027,334 | |
| Utilidad del ejercicio | 76,754 | - | - | 76,754 | |
| Total patrimonio neto | 3,533,655 | - | 5,027,234 | 8,660,889 | |
| Total pasivo y patrimonio neto | 3,859,639 | - | 5,027,234 | 8,886,873 | |

5.2 Reconciliación del estado de resultados integrales

Una reconciliación entre el estado de resultados integral bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las NIIF por el año 2011 se detalla a continuación:

| | Saldos al 31-Dic-2011 PCGA Ecuador (*) | | Ajustes | Saldos al 31-Dic-2011 NIIF | |
|----------------------|---|----------|----------|----------------------------------|--|
| Ingresos: | | | | | |
| Arrendos comerciales | 380,976 | - | - | 380,976 | |
| Arrendos de vivienda | 43,260 | - | - | 43,260 | |
| | 424,236 | - | - | 424,236 | |

(*) Cifras auditadas bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC)

Notas a los estados financieros (continuación)

| | Saldos al 31-Dic-2011 PCGA Ecuador (*) | Ajustes | Saldos al 31-Dic-2011 NIIF |
|--|---|----------|----------------------------------|
| Costo y gastos | | | |
| Costo de ventas | - | - | - |
| Gastos de administración | (216,072) | - | (216,072) |
| Depreciación y deterioro | (39,078) | - | (39,078) |
| Gastos de ventas | (39,785) | - | (39,785) |
| Gastos financieros | (10,487) | - | (10,487) |
| Total costos y gastos | (305,422) | - | (305,422) |
| Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta | 118,814 | - | 118,814 |
| Otros resultados integrales | | | |
| Otros resultados integrales, neto de impuestos | - | - | - |
| Resultado integral del año, neto de impuestos | 76,754 | - | 76,754 |

5.3 Reconciliación del estado de cambios en el patrimonio neto

La reconciliación entre el estado de cambios en el patrimonio neto bajo los principios y prácticas contables generalmente aceptados en Ecuador y las NIIF por el año 2011 se detalla a continuación:

- (a) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios contables generalmente aceptados en Ecuador a Normas Internacionales de Información Financiera al 1 de enero de 2011:

| | Al 1 de enero de 2011 |
|---|--------------------------|
| Total patrimonio neto según PCGA en Ecuador | 3,547,301 |
| Adopciones: | |
| Ajuste NIIF | - |
| Total patrimonio neto según NIIF | 3,547,301 |

(*) Cifras auditadas bajo normas ecuatorianas de contabilidad (NEC)

Notas a los estados financieros (continuación)

- (b) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios y prácticas contables generalmente aceptados en el Ecuador a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2011:

| | Al 31 de diciembre de 2011 |
|---|----------------------------------|
| Total patrimonio neto según PCGA en Ecuador | <u>3,633,655</u> |
| Adopciones: | |
| Revaluación de Activos Fijos | <u>5,027,234</u> |
| Total patrimonio neto según NIIF | <u>8,745,889</u> |

5.4 Reconciliación del estado de flujo de efectivo

La adopción de las NIIF no tiene efecto en los flujos de efectivo generados por la Compañía; pero sí se han generado movimientos de algunas cuentas por los ajustes de conversión, que no son significativos.

6. Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

| | 2012 | 2011 | 1 de enero de 2011 |
|-----------------------------------|--------------|------|--------------------------|
| Cuentas por Cobrar Clientes | <u>8,372</u> | - | - |
| (-) Provisión Cuentas Incobrables | - | - | - |
| | <u>8,372</u> | - | - |

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un periodo de crédito de 30 a 60 días promedio.

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, el saldo de otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

| | 2012 | 2011 | 1 de enero de 2011 |
|------------------------|------|------|--------------------------|
| Anticipo a proveedores | - | - | 38,852 |

Durante los años 2012 y 2011, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

8. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

| | Al 31 de diciembre de 2012 | | |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| | Costo | Depreciación acumulado | Valor neto |
| Terrenos | 6,932,732 | - | 6,932,732 |
| Edificios | 2,116,965 | (264,154) | 1,832,811 |
| Vehículos | 94,530 | (72,676) | 21,854 |
| Equipo de Oficina | 31,512 | (21,555) | 9,957 |
| Equipos de Computo | 4,682 | (4,681) | 1 |
| Obras en proceso | - | - | - |
| | <u>9,180,421</u> | <u>(383,066)</u> | <u>8,797,355</u> |

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

| | Al 31 de diciembre de 2011 | | |
|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------------|
| | Costo | Depreciación acumulado | Valor neto |
| Terrenos | 3,292,566 | - | 3,292,566 |
| Edificios | 557,905 | (72,714) | 485,191 |
| Vehículos | 94,530 | (59,512) | 35,018 |
| Equipo de Oficina | 31,512 | (18,404) | 13,108 |
| Equipos de Computo | 4,682 | (4,681) | 1 |
| Obras en proceso | - | - | - |
| | <u>3,981,195</u> | <u>(155,311)</u> | <u>3,825,884</u> |

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 1 de enero de 2011, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

| | Al 1 de enero de 2011 | | |
|--------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------|
| | Costo | Depreciación y deterioro acumulado | Valor neto |
| Máquinas y equipos | 3,359,758 | - | 3,359,758 |
| Edificios | 200,888 | (50,331) | 150,557 |
| Vehículos | 94,530 | (46,347) | 48,183 |
| Obras en proceso | 31,512 | (15,253) | 16,259 |
| Equipos de cómputo | 4,682 | (4,302) | 380 |
| Equipos de oficina | 121,451 | - | 121,451 |
| | <u>3,812,821</u> | <u>(116,233)</u> | <u>3,696,588</u> |

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

| | Terrenos | Edificios | Vehículos | Equipo de Oficina | Equipos de Computo | Obras en proceso |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------|
| Costo: | | | | | | |
| Saldo al 1° de enero 2011 | 3,359,758 | 200,888 | 94,530 | 31,512 | 4,682 | 121,451 |
| Adiciones | - | 235,566 | - | - | - | - |
| Ventas y/o retiros | (67,192) | - | - | - | - | - |
| Transferencia | - | 121,451 | - | - | - | (121,451) |
| Saldo al 31 de diciembre 2011 | <u>3,292,566</u> | <u>557,905</u> | <u>94,530</u> | <u>31,512</u> | <u>4,682</u> | <u>-</u> |
| Ajuste NIIF | 3,640,166 | 1,559,060 | - | - | - | - |
| Ventas y/o retiros | - | - | - | - | - | - |
| Transferencia | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre 2012 | <u>6,932,732</u> | <u>2,116,965</u> | <u>94,530</u> | <u>31,512</u> | <u>4,682</u> | <u>-</u> |
| Depreciación acumulada: | | | | | | |
| Saldo al 1° de enero 2011 | - | (50,331) | (46,347) | (15,253) | (4,302) | - |
| Depreciación del periodo | - | (22,363) | (13,165) | (3,151) | (379) | - |
| Deterioro del periodo | - | - | - | - | - | - |
| Ventas y/o retiros | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre 2011 | <u>-</u> | <u>(72,714)</u> | <u>(59,512)</u> | <u>(18,404)</u> | <u>(4,681)</u> | <u>-</u> |
| Depreciación del periodo | - | (39,448) | (13,164) | (3,151) | - | - |
| Reverso de deterioro | - | (171,992) | - | - | - | - |

Notas a los estados financieros (continuación)

| | <u>Terranos</u> | <u>Edificios</u> | <u>Vehiculos</u> | <u>Equipo de Oficina</u> | <u>Equipos de Computo</u> | <u>Obras en proceso</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Ventas y/o retiros | - | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31 de diciembre 2012 | - | (284,154) | (72,676) | (21,555) | (4,681) | - |
| Valor neto en libros | <u>6,932,732</u> | <u>1,832,811</u> | <u>21,854</u> | <u>9,957</u> | <u>1</u> | <u>-</u> |

9. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------------------|
| Proveedores | 29,978 | 17,028 | 20,548 |
| Depósitos en garantía | 52,300 | - | - |
| | <u>82,278</u> | <u>17,028</u> | <u>20,548</u> |

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

10. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, las cuentas por pagar relacionadas se desglosan de la siguiente manera:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>1 de enero de 2011</u> |
|-------------|-------------|---------------|---------------------------|
| Accionistas | - | 62,342 | 62,342 |
| | <u>-</u> | <u>62,342</u> | <u>62,342</u> |

11. Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

| | 2012 | 2011 | 1 de enero de 2011 |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| Participación a trabajadores | 17,399 | 17,822 | 16,275 |
| Beneficios sociales | 6,303 | - | - |
| IESS por pagar | 2,950 | 2,198 | 1,772 |
| | <u>26,652</u> | <u>20,018</u> | <u>18,047</u> |

12. Reserva para jubilación, indemnización y desahucio

(a) Jubilación patronal-

De acuerdo con la ratificación expresada por la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código del Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la Compañía contrató los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin.

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de la reserva para jubilación fue como sigue:

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo al inicio | 19,105 | 14,831 | 8,522 |
| Mas.- | | | |
| Ajuste NIIF | 12,293 | 4,274 | 6,309 |
| | <u>31,398</u> | <u>19,105</u> | <u>14,831</u> |

(b) Indemnización y desahucio-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de la reserva para indemnización y desahucio fue como sigue:

| | 2012 | 2011 | 2010 |
|-----------------|---------------|--------------|--------------|
| Saldo al inicio | 6,700 | 3,829 | 1,714 |
| Mas.- | | | |
| Ajuste NIIF | 7,394 | 2,871 | 2,115 |
| | <u>14,094</u> | <u>6,700</u> | <u>3,829</u> |

13. Impuestos

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2012 es del 23%, y para el ejercicio fiscal 2011, la tarifa fue del 24%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2013 en adelante 22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las

Notas a los estados financieros (continuación)

jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

(c) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) **Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-**

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y al 1 de enero de 2011, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

| | 2012 | 2011 | 1 de enero de 2011 |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| Por cobrar: | | | |
| Anticipo de Impuesto a la Renta | 3,740 | 9,084 | - |
| Retenciones en la fuente | 30,118 | 21,188 | 14,005 |
| Impuesto al valor agregado | 6,034 | - | 3,947 |
| | <u>39,892</u> | <u>30,272</u> | <u>18,642</u> |
| Por pagar: | | | |
| Impuesto al valor agregado | 4,384 | 1,531 | 1,335 |
| Impuesto a la Renta | 22,677 | 24,238 | 23,058 |
| Retenciones en la fuente | 10 | 22 | 588 |
| | <u>27,071</u> | <u>25,791</u> | <u>24,981</u> |

(e) **Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2012 y de 2011 se componen de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------|---------------|---------------|
| Impuesto corriente | 22,677 | 24,238 |
| Impuesto diferido | - | - |
| | <u>22,677</u> | <u>24,238</u> |

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 23% y 24% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, es la siguiente:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | <u>Al 1 de enero de 2011</u> |
|---|---------------|---------------|--------------------------------------|
| Utilidad contable antes del impuesto a la renta | 96,593 | 100,990 | 92,225 |
| Tasa de impuesto a la renta | 23% | 24% | 25% |
| Impuesto a la tasa impositiva vigente | 22,677 | 24,238 | 23,056 |
| Resultado del periodo por la tasa de impuesto | | | |
| Ingresos exentos | - | - | - |
| Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal | | | |
| Gastos no deducibles, neto | - | - | - |
| Impuesto a la renta registrado | <u>22,677</u> | <u>24,238</u> | <u>23,056</u> |
| Anticipo de impuesto a la renta | 3,740 | 9,084 | - |
| Impuesto a la renta registrado | <u>22,677</u> | <u>24,238</u> | <u>23,056</u> |

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

| | 2012 | 2011 | Al 1 de enero de 2011 |
|--|-----------------|----------------|-----------------------------|
| Provisión para impuesto a la renta corriente | 22,677 | 24,238 | 23,056 |
| Menos: | | | |
| Retenciones en la fuente | (30,118) | (21,168) | (14,605) |
| Anticipos de impuesto a la renta | (3,740) | (9,064) | - |
| Impuesto a la renta corriente por pagar | (11,181) | (6,034) | 8,361 |

14. Reformas tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de noviembre de 2012, 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:

(a) 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 35,000, no será deducible el gasto sobre el exceso.

(b) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

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

(c) Impuestos Ambientales-

Se crea el Impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (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 productiva o comercial.

Se crea el Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables, que grava con 2 centavos de Dólar por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas importadas gravará al momento de su nacionalización.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Impuesto 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.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria.

15. Capital social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social de la compañía estaba constituido por 10,000 y 400 participaciones con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

16. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

17. Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

Notas a los estados financieros (continuación)

18. Gastos de administración

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

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Sueldos y beneficios sociales | 193,287 | 191,702 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 23,616 | 16,526 |
| Servicios básicos | 21,373 | 19,166 |
| Jubilación Patronal | 12,293 | 4,274 |
| Gasto de Personal | 8,546 | - |
| Materiales y suministros | 2,000 | 2,121 |
| Honorarios profesionales | 1,372 | 8,111 |
| Otros | 9,461 | 14,173 |
| | <u>272,434</u> | <u>216,072</u> |

19. Gastos de ventas

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

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Reparación y mantenimiento | 15,500 | 29,464 |
| Publicidad | 4,586 | 397 |
| Gastos de representación | 2,491 | 1,524 |
| Alimentación | - | 3,705 |
| Suministros y Materiales | - | 2,675 |
| Movilización | - | 2,021 |
| | <u>22,637</u> | <u>39,785</u> |

20. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.